



Modernes Doppelhaus mit Garten in begehrter Lage von Stettin-Osów

377,000 €

Baujahr 2020 4 Zimmer ~165 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus in Osów nahe Warszewo

Dieses hochwertige Doppelhaus aus dem Jahr 2020 befindet sich in der ruhigen und beliebten Wohnlage Osów, direkt an der Grenze zu Warszewo. Das bezugsfertige Haus überzeugt mit modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einem gepflegten Garten – ohne zusätzlichen Renovierungsbedarf.

Nutzfläche: 115 m²

Gesamtfläche: 165 m²

Grundstück: 232 m²

Eigentumsgrundstück

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Heller Wohnbereich mit ca. 30 m² und Zugang zur Terrasse sowie zum Garten - Offene Küche mit Einbauten und Haushaltsgeräten - Gäste-WC - Eingangsbereich mit geräumigem Einbauschränk - Beheizte Garage für einen Pkw - Elegante Eschenholztreppe mit praktischem Stauraum darunter

Obergeschoss - Drei komfortable Schlafzimmer mit ca. 17 m², 13 m² und 12 m² - Hauptschlafzimmer mit Ankleidebereich - Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche - Hauswirtschaftsraum

Ausgebautes Potenzial im Dachgeschoss Das gedämmte Dachgeschoss verfügt über zwei Dachfenster und vorbereitete Anschlüsse für Heizkörper. Es bietet ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice, Kinderzimmer, Fitnessraum oder einen Hobbybereich.

Ausstattung und Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zur Ausstattung gehören: - Holzterrasse aus widerstandsfähigem sibirischem Eschenholz - Gerätehaus mit Pergola - Hochbeete für Gemüse, Kräuter und Blumen - Elektrischer Räucherofen

Bauweise und Technik

- Doppelhaushälfte, Baujahr 2020
- Sehr guter, gepflegter Zustand
- Wände aus Silikatstein
- Keramische Dacheindeckung
- Gas-Zentralheizung und Gastherme für Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Flaches, rechteckiges Grundstück

Lage

Die Lage verbindet Ruhe mit hervorragender Infrastruktur. In der Nähe befinden sich eine neue Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie attraktive

Erholungsgebiete wie die Szczecińska Gubałówka und der Wkrzańska-Wald. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Eine attraktive Immobilie für alle, die modernes, wirtschaftliches Wohnen in einer ruhigen und prestigeträchtigen Lage von Stettin suchen.

Details

Modernes Doppelhaus in Osów

Dieses gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2020 befindet sich in idealem Zustand und bietet komfortables Wohnen auf einem ebenen, rechteckigen Eigentumsgrundstück.

- **Gesamtfläche:** 165,00 m²
- **Wohnfläche:** 115,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 232,00 m²
- **Hausart:** Doppelhaushälfte
- **Etagen:** 1
- **Baujahr:** 2020
- **Bauweise:** Silikat
- **Dach:** Keramische Dachziegel
- **Grundstück:** Eigentum

Die Räume verfügen über Flächen von **30 m², 12,8 m², 12,2 m² und 17 m²**. Zur Ausstattung gehören Kunststofffenster und Laminatböden. Die Küche ist mit einer Durchreiche gestaltet.

Das Haus bietet ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Garagenstellplatz.

Die Warmwasserversorgung und Zentralheizung erfolgen über eine Gastherme mit zwei Kreisläufen. Wasser- und Abwasseranschluss sind an das städtische Netz angebunden.

Die Lage überzeugt durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.