



Modernes Doppelhaus in Stettin – 160 m², Garten, Garage & Top-Ausstattung

488,000 €

Baujahr 2020 5 Zimmer ~240 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus in Bezrzecze bei Szczecin

Willkommen in einem gepflegten, hochwertig ausgestatteten Doppelhaus in ruhiger und gefragter Lage von Bezrzecze / Krzekowo. Die Immobilie wurde 2020 errichtet und bietet auf einem 390 m² großen Eigentumsgrundstück viel Komfort für Familien sowie Raum für ein Homeoffice.

Flächen & Aufteilung

- ca. 160 m² Wohnfläche
- ca. 240 m² Gesamtfläche
- Grundstück: 390 m²

- 1 Etage sowie ausbaufähiger Dachboden über dem gesamten Haus
- Wohnzimmer mit Essbereich
- offene Küche mit Fenster
- 3 weitere Zimmer
- Büro / Arbeitszimmer
- Badezimmer und separates Gäste-WC
- Ankleidezimmer mit ca. 9 m²
- Windfang
- Garage mit Stellplatz

Hochwertige Ausstattung

Das Haus wird vollständig möbliert angeboten. Maßgefertigte Küchenmöbel und Einbauschränke befinden sich in sehr gutem Zustand. Die Küche ist mit Samsung-Kühlschrank, energieeffizientem Bosch-Geschirrspüler, Dampfbackofen, Mikrowelle und intelligenter Electrolux-Induktionskochplatte ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale: - Eichendielenböden und hochwertige Eichentreppe - spanisches Feinsteinzeug in Küche und Bad - dreifach verglaste Kunststoff-Sicherheitsfenster - einbruchhemmende Haustür - Insektenschutz an allen Fenstern - bündig integrierte Außenrollläden im Erdgeschoss - Schalldämmung zur Nachbarseite durch 10 cm starke Akustikwand - Glasfaseranschluss und zwei WLAN-Router - Video-Gegensprechanlage

Sicherheit & Technik

Für ein beruhigendes Wohngefühl sorgen eine Alarmanlage mit Überwachung, Bewegungsmelder im Haus und in der Garage sowie Rauch- und Kohlenmonoxidmelder.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Viessmann-Vitodens-Gastherme mit 45-Liter-Warmwasserspeicher. Wasser, Gas, Strom und städtische Kanalisation sind vorhanden. Zusätzlich verfügt die Garage über eine Ecowater-Wasseraufbereitungsstation.

Garten & Außenbereich

Der gepflegte Garten mit gewachsenen Bepflanzungen ist vollständig eingezäunt; die südliche Zaunseite ist als 220 cm hoher PVC-Schallschutzzaun ausgeführt. Ein automatisches Rainbird-Bewässerungssystem erleichtert die Gartenpflege.

Zwei Terrassen mit zusammen ca. 45 m² bieten viel Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden. Zur Ausstattung gehören eine Schaukel, Gartentisch mit sechs Klappstühlen und ein großer Sonnenschirm. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein geräumiges Gartenhaus mit Regalsystem sowie eine befestigte Zufahrt.

Bauweise & Lage

Das Gebäude wurde in Silikatbauweise errichtet und mit einem Satteldach samt Keramikziegeln ausgestattet. Schneefanggitter schützen Dachrinne und Umgebung im Winter. Der Dachboden ist mit PUR-Schaum gedämmt und kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Die ruhige Nachbarschaft ist von lockerer, niedriger Bebauung und Kleingärten geprägt. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Eine ideale Verbindung aus privatem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung.

Details

Modernes Doppelhaus in Bezzecze

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Doppelhaus aus dem Jahr 2020 in attraktiver Lage von Bezzecze. Das Haus überzeugt durch moderne Ausstattung, großzügige Terrassen und eine funktionale Raumaufteilung.

- **Gesamtfläche:** 240 m²
- **Wohnfläche:** 160 m²

- **Grundstück:** 390 m², Eigentumsgrundstück
- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Zustand:** sehr gut
- **Baujahr:** 2020
- **Geschosse:** 1
- **Grundstück:** eben, trapezförmig

Ausstattung

- Massive Bauweise aus Silikatsteinen
- Dacheindeckung mit Keramikziegeln

- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreistherme
- Städtische Wasser- und Kanalversorgung
- Kunststofffenster
- Holzdielenböden
- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer und separates WC
- Garage mit einem Stellplatz

- Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 45 m² Fläche

Raumgrößen

Die Zimmer verfügen über Flächen von ca. **30 m², 19 m², 14 m², 14 m² und 8 m².**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe.

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.