



Freistehendes Haus in Stettin-Podjuchy mit Garten und 2er-Garage

310,000 €

Baujahr 2000 6 Zimmer ~277 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus in Podjuchy – ruhige Lage nahe der Bukowa-Waldlandschaft

Dieses solide gebaute und gepflegte Einfamilienhaus liegt in Podjuchy, in einem ruhigen Teil des Viertels, mit wunderschönem Blick aus den Fenstern auf die Wasserflächen von Regalica und Oder. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und von Bäumen sowie Sträuchern umgeben, was Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die wichtigsten Daten

- **Art der Immobilie:** Haus
- **Baujahr:** 2000
- **Bauweise:** freistehend

- **Gesamtfläche:** 276,90 m²
- **Nutzfläche:** 228,75 m²
- **Grundstücksfläche:** 624 m²
- **Grundstücksform:** Quadrat, ca. 25 x 25 m
- **Grundstücksrecht:** Eigentum
- **Zustand des Gebäudes:** gut
- **Standard:** gut
- **Wände:** Ziegel
- **Dach:** Dachziegel
- **Anzahl Etagen:** 2
- **Garagenplätze:** 2
- **Balkon:** 1, ca. 3 m²
- **Terrasse:** 1, ca. 10 m²

Raumaufteilung

Erdgeschoss - helles Wohnzimmer mit 5 Fenstern zum Garten - kleiner Raum, derzeit als Bibliothek genutzt - Küche mit Fenster und Einbaugeräten - Badezimmer mit Dusche - Hauswirtschafts- und Technikräume - direkter Zugang zur Garage vom Hausflur

Die Garage ist in das Haus integriert und bietet Platz für zwei große Fahrzeuge. Das elektrische Garagentor sowie die Zufahrt über das Seitentor sorgen für komfortables Parken. Auf dem Vorplatz befinden sich zusätzliche Stellplätze für 2 Autos.

Obergeschoss - 4 Zimmer in unterschiedlichen Größen, ca. 10 bis 20 m² - Ankleidezimmer - großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche - heller Flur mit guter Verbindung zwischen den Räumen

Die Zimmer verfügen über hohe Dachschrägen, die den Wohnkomfort nicht einschränken. Dank der Trennwände besteht zudem die Möglichkeit, die Raumaufteilung individuell anzupassen.

Dachgeschoss - Zugang über eine ausziehbare Leiter - 2 Dachfenster

Ausstattung und Vorteile

- große Fensterflächen mit viel Tageslicht

- Fenster nach Süden, Westen und Osten
- Möglichkeit eines Gasanschlusses
- Öl-Heizung mit Buderus-Kessel
- 400V-Stromanschluss

Lage

Die Immobilie liegt in der Nähe der Autobahn und ermöglicht eine schnelle Anbindung Richtung Ostsee und ins Ausland. Podjuchy bietet eine sehr gute Infrastruktur mit: - Buslinie 61 - „Anrufbus“ im Wohngebiet - Kulturzentrum KRZEMIENÍ mit Kino und Veranstaltungen - 2 Grundschulen, weiterführende Schule, Kindergärten und Kinderkrippe - Familienarztpraxis, Labor und weitere Dienstleistungen - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Netto, Biedronka, Żabka und ABC

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus eignet sich nicht nur als komfortabler Familiensitz, sondern auch für eine ruhige gewerbliche Nutzung, z. B. als Atelier oder Praxis.

Eine interessante Immobilie in attraktiver Lage – ideal für alle, die ein gepflegtes Haus mit viel Platz und guter Anbindung suchen.

Details

Haus in Podjuchy

- **Gesamtfläche:** 276,90 m²
- **Nutzfläche:** 228,75 m²
- **Grundstücksfläche:** 624,00 m²
- **Eigentumsform des Grundstücks:**
Eigentum
- **Standard:** gut
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Haustyp:** freistehend
- **Gebäudestand:** gut
- **Baujahr:** 2000
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **400V-Stromanschluss:** ja
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Garage:** nein
- **Stellplätze:** 2
- **Grundstücksbreite:** 25,00 m
- **Grundstückslänge:** 25,00 m
- **Grundstücksform:** quadratisch
- **Küchentyp:** mit Fenster
- **Zimmerflächen:** 36 m²; 10 m²; 17,2 m²; 16,8 m²; 12,4 m²; 15,5 m²

- **Balkon:** ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Balkonfläche:** 3 m²
- **Terrasse:** ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Terrassenfläche:** 10 m²
- **Objekttyp:** Haus

Eigenschaften der Immobilie

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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. 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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.