



Stilvoll saniertes Reihenhaus mit Garten und Garage in ruhiger Lage von Stettin

366,000 €

Baujahr 1930 4 Zimmer ~144 m²

Beschreibung

Stilvoll restauriertes Reihenhaus in Żelechowa

Dieses außergewöhnliche Reihenhaus aus den 1930er Jahren verbindet den Charme der Vorkriegsarchitektur mit modernem Wohnkomfort. Das Haus wurde umfassend saniert, das Dachgeschoss ausgebaut und die technischen Installationen erneuert. Es befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage von Żelechowa – ideal für Familien und alle, die Privatsphäre sowie eine gute Infrastruktur schätzen.

Wohnfläche: 130,04 m²

Gesamtfläche: 144 m²

Grundstück: 204 m²

Baujahr: ca. 1930

Bauweise: Ziegelbau, Reihenhaushaus

Zustand: hochwertig modernisiert, bezugsfertig

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- großzügiges Wohnzimmer, ca. 30 m²
- helle, separate Küche mit Durchgang, ca. 15,5 m²
- Diele, ca. 10,54 m²
- Gäste-WC, ca. 1,3 m²
- Duschbad, ca. 2,8 m²

Obergeschoss

- Zimmer, ca. 16,45 m², ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer
- weiteres Zimmer mit kleiner Küchenzeile, ca. 17,3 m²
- geräumiges Bad mit Badewanne, ca. 7,16 m²
- Flur, ca. 6,36 m²
- Ankleidezimmer, ca. 3,65 m²

Dachgeschoss

- offene Galerie mit kleinem Spitzboden, ca. 22 m² – vielseitig nutzbar als Büro, Schlafzimmer, Hobby- oder Ruhebereich

Keller

- Kellerraum mit Waschbereich, ca. 12,5 m²

Ausstattung

Die Sanierung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien umgesetzt:

- elegante Eichentreppe aus erstklassigem Holz
- moderne Glasgeländer aus Sicherheitsglas
- langlebige Eichenböden
- massive Holztüren im Innenbereich
- strapazierfähige, professionell gestrichene Wände

- neue Holzfenster
- neuer, gedämmter Dachaufbau mit Ahi-Gerard-Dacheindeckung
- erneuerte Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Gas-, Internet- und SAT-Installationen
- moderner Junkers-Brennwertkessel
- Alarmanlage sowie Innen- und Außenüberwachung
- einbruchhemmende Eingangstür
- städtische Wasser- und Kanalisation

Grundstück und Garage

Das gepflegte, rechteckige Grundstück bietet Raum für einen gemütlichen Garten oder einen privaten Erholungsbereich. In der Nähe des Hauses befindet sich eine freistehende Blechgarage auf einem separaten Grundstück von ca. 80 m². Sie bietet Platz für ein Fahrzeug; ein massiver Garagenneubau ist dort grundsätzlich möglich.

Lage

Żelechowa ist eine ruhige und grüne Wohngegend mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Geschäfte, darunter Lidl, ein Gemüsemarkt, Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Die Umgebung verbindet die Vorzüge eines entspannten Wohnortes mit kurzen Wegen im Alltag.

Ein besonderes Zuhause für alle, die historische Atmosphäre, moderne Technik und ein hochwertiges Wohnambiente suchen.

Details

Gepflegtes Reihenhaus in Żelechowa

Dieses attraktive Reihenhaus überzeugt mit einem idealen Zustand, klassischem Charme und einer durchdachten Raumaufteilung. Es befindet sich auf einem flachen, rechteckigen Grundstück in der Wohnlage Żelechowa.

- Gesamtfläche: **144,00 m²**

- Wohnfläche: **130,04 m²**
- Grundstücksfläche: **204,00 m²**
- Baujahr: **1930**
- Zweigeschossiges Reihenhaus
- Massive Ziegelbauweise
- Dacheindeckung mit Dachziegeln
- Separater Küchenbereich
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs

- Neue Holzfenster
- Holzdielenböden
- Elektrischer Boiler für Warmwasser
- Zentralheizung über lokales Netz
- Städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Freistehende Garage mit 1 Stellplatz
- Alarmanlage und Monitoring
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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. 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.