



Haushälfte mit Pool und Südgarten in ruhiger Lage von Stettin-Podjuchy

281,000 €

Baujahr 1990 6 Zimmer ~238 m²

Beschreibung

Haushälfte mit Pool und Südgarten in Podjuchy

Diese gepflegte Haushälfte befindet sich in ruhiger, kleiner Wohnlage von Podjuchy mit wenig Verkehr. Das 613 m² große Grundstück bietet einen sonnigen Südgarten mit gemauertem Pool, Obstbäumen sowie einem schönen Blick ins Grüne und auf den Baumbestand.

Das Haus verfügt über ca. 138 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 238 m² Fläche inklusive Keller und Garagen. Es bietet 6 Zimmer, 3 Bäder, ein separates Gäste-WC, eine separate Küche, einen Balkon, einen Kamin sowie zwei Garagen. Kurzfristig verfügbar.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Wohnzimmer, ca. 30 m², mit Kamin und Doppeltür zur Terrasse und in den Garten

- Zimmer, ca. 10,5 m²
- Separate Küche, ca. 10,9 m², ausgestattet mit Möbeln, Geschirrspüler, Dunstabzug, Backofen und Kochfeld
- Bad mit Dusche, ca. 2,8 m²
- Windfang, Flur und Diele
- Holztreppe ins Obergeschoss

Obergeschoss - Drei Zimmer mit ca. 10,2 m², 10 m² und 9,3 m²

- Zwei Zimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon mit Gartenblick
- Bad, ca. 8,7 m², mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Ankleide, ca. 3,3 m²
- Separates WC mit Waschbecken, ca. 2,4 m²

Dachgeschoss - Offener, holzverkleideter Raum

- Ankleide

Kellergeschoss - Raum, ca. 17,5 m²

- Abstellraum, ca. 10,8 m²
- Bad, ca. 3,4 m²
- Heizungsraum und weiterer Bereich, ca. 11,2 m²
- Flur, ca. 10,6 m²
- Trockener Keller mit sehr guter Isolierung

Ausstattung und Bauweise

- Baujahr 1990
- Betonblockwände, 24 cm, mit 12 cm Wärmedämmung
- Steildach mit Keramikziegeln und 20 cm Mineralwolldämmung
- Stahlbetondecken
- Gaszentralheizung mit Kombitherme
- Warmwasserspeicher mit 150 l
- Städtisches Wasser, Schmutz- und Regenwasserkanalisation

- Strom inklusive 400-V-Anschluss
- Kupfer-Elektrik, Glasfaseranschluss
- Manuell bedienbare Rollläden
- Parkett-/Dielenböden in den Zimmern, teilweise renovierungsbedürftig
- Fliesen in Küche, Fluren und Bädern
- Zwei Garagen mit ca. 21,2 m² und 15,4 m²
- Gepflasterte Zufahrt und zusätzliche Außenstellplätze

Der technische Zustand des Gebäudes ist sehr gut. Küche, Bäder und Innentüren entsprechen überwiegend dem Stil der 1990er Jahre und bieten Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Lage

Podjuchy verbindet ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung. Das Stadtzentrum ist in etwa 17 Minuten erreichbar, ebenso bestehen schnelle Verbindungen Richtung Świnoujście und Berlin. Der Bahnhof Podjuchy liegt etwa 5 Fahrminuten entfernt; Bushaltestellen der Linien 61, 64 und 66 sind in rund 15 Gehminuten erreichbar. In der Nähe befinden sich ein Landschaftspark und das Kulturhaus Krzemień.

Details

Doppelhaushälfte mit Garten, Pool und Garage in Podjuchy

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in guter Lage von **Podjuchy**. Das Haus wurde 1990 errichtet und bietet mit einer Gesamtfläche von **238,00 m²** sowie einer Wohnfläche von **138,00 m²** viel Platz für Familien.

Das Grundstück mit einer Fläche von **613,00 m²** ist rechteckig geschnitten und befindet sich im Eigentum. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen, ist

vollständig unterkellert und befindet sich in einem guten, leicht renovierungsbedürftigen Zustand.

Raumaufteilung und Ausstattung

- Separate Küche, ca. **10,9 m²**
- 6 Zimmer mit Flächen von ca. **30 m², 10,5 m², 10,2 m², 10 m², 9,3 m² und 20 m²**
- 3 Badezimmer: ca. **2,8 m², 8,7 m² und 3,4 m²**
- Separates WC, ca. **2,4 m²**
- Kellerfläche von ca. **90,1 m²**

- Balkon mit ca. **4 m²**
- Ankleidezimmer
- Kamin
- Garten und Pool
- Garage mit einem Stellplatz

Die Immobilie verfügt über einen Gasanschluss sowie Starkstromanschluss (400 V). Die Wände sind aus Betonsteinen errichtet, das Dach ist mit langlebigen Keramikziegeln gedeckt.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.