



Modernes Ausbau-Wohnjuwel in ruhiger Lage von Stöven mit Garten und Terrasse

224,000 € (949,000 PLN)

Baujahr 2024 5 Zimmer ~119 m²

Beschreibung

Modernes Zuhause mit großem Potenzial in ruhiger Lage bei Stettin

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese großzügige Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines modernen Zweifamilienhauses aus dem Jahr 2024. Die Immobilie wird im entwickelten Rohbauzustand angeboten und bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Kreative, die sich ihr perfektes Zuhause selbst einrichten möchten.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügliches Wohnzimmer mit offener Küche - 35,60 m²**
Lichtdurchfluteter und freundlicher Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse.
- **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer** (je 10,39 m² und 9,5 m²)
Optimal nutzbare Räume mit großen Fenstern und Blick ins Grüne.
- **Moderne, helle Badezimmer - 4,51 m²**
Tageslichtbad mit Fenster und vorbereitetem Anschluss für Waschmaschine und Trockner (Platz für Stapelelement).
- **Abstell-/Hauswirtschaftsraum**
Praktischer Raum mit Anschluss für Waschmaschine und zusätzlichem Stauraum.
- **Großzügiger Eingangsbereich mit Windfang und Flur**
Mit Nischen für Einbauschränke - perfekt für zusätzlichen Stauraum.
- **Ausbaureserve im Dachgeschoss**
Offene Fläche für individuelle Gestaltung – Möglichkeit zur Schaffung von bis zu 3 weiteren Zimmern oder separater Wohneinheit.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Selbständiger Stromzähler für das Obergeschoss
- Großflächige Süden-Terrasse mit Edelstahlgeländer auf Isokorb-Konstruktion
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Lüftungssystem (Salamander)
- Moderne Gas-Fußbodenheizung mit effizientem Brennwertkessel und Warmwasserspeicher
- Vorbereitung für Küche: Anschlüsse für Herd, Spüle und Kühlschrank
- Hochwertige Wand- und Dachisolierung (20 cm EPS-Grafit & 25 cm XPS-Grundplatte)
- Fassade mit Caparol-System, Dach mit hochwertigem Metallblech
- Eigener Eingang für das Obergeschoss
- Internet (Glasfaser von SHENTEL), TV, Alarmanlage, Gegensprechanlage
- Separater Stellplatz mit Möglichkeit für Carport
- Gartenanteil mit Option für Geräteschuppen oder Bepflanzung

Lage:

Die Immobilie liegt in zweiter Bebauungsreihe an einer neu gebauten Straße mit Radweg – ruhig und dennoch verkehrsgünstig. Sie erreichen das **Zentrum von Stettin** komfortabel über Gumieńce, Mierzyn oder Rajkowo.

In der Umgebung finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermarkt in unmittelbarer Nähe
- Neue Schule und Kindergarten in Mierzyn (ca. 2 Min. mit dem Auto)
- Medizinische Versorgung (NFZ-Praxen in Gumieńce & Mierzyn)

Der traumhafte Blick ins Grüne aus jedem Fenster sowie die ruhige und freundliche Nachbarschaft machen diese Immobilie zu einem idealen Ort, um sonnige Nachmittage auf der Terrasse oder im eigenen Garten zu genießen.

Wohnfläche:

Gesamt ca. **118,52 m²**

Stellplätze:

2 inklusive, zusätzlicher Carport möglich

Baujahr:

2024

Preis:

€226.000 (PLN 965.000)

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

Details

Immobilienart: Wohnung

Wohnfläche: 118,52 m²

Baujahr: 2024

Ausbaustandard: Neubau/
entwicklungsfasertig

Gebäudezustand: Neubau/
entwicklungsfasertig

Bauweise: Silikatstein

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Erdgeschosswohnung: Ja

**Anzahl der Etagen (inkl.
Erdgeschoss):** 1

Warmwasserbereitung:

Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Telefonanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Umzäunung: Komplett eingezäunt

Garage: Ja

Anzahl der Stellplätze: 2

Garten: Ja

Barrierefrei: Ja

Frühere Preisvorstellung:

€225.841 (PLN 965.000)

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Zaun Garage Garten Barrierefrei

Stöven

Stobno (deutsch Stöven) befindet sich im Streifen von ca. 10 km zur Grenze. Grüne Landschaften und gute Infrastruktur nach Szczecin und ins benachbarte Deutschland bieten optimale Bedingungen für Immobilienkäufer.

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.