Immobilien in Westpommern

#431195

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Naturblick in ruhiger Lage bei Tanow

374,000 € (1,590,000 PLN)

Baujahr 2015 4 Zimmer ~142 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück nahe Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit hohem Baustandard liegt nur 15 Autominuten von Szczecin entfernt – umgeben von Wiesen, Wald und Flusslandschaften. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Dorf nahe des Naturschutzgebiets Świdwie in Witorza bei Tanowo – ideal für alle, die Ruhe, Natur und zugleich gute Anbindung schätzen.

Wohnkomfort auf hohem Niveau

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 124 m² (Gesamtfläche ca. 142 m²) und umfasst:

- 4 helle Zimmer

- 2 stilvolle Badezimmer und ein separates WC
- Großzügige und offen gestaltete Wohnküche mit Essbereich
- Zwei überdachte Terrassen mit zusammen ca. 40 m²
- Integrierte Garage (ca. 18 m²) sowie zusätzlich freistehende Garage, Holzschuppen und Abstellraum

Qualität und Ausstattung

Das im Jahr 2015 erbaute Haus überzeugt durch langlebige Materialien und durchdachte Ausstattung:

- Hochwertiger Porotherm-Ziegel
- 12 cm Wärmedämmung
- Glasiertes Tondach
- Modernste dreifach verglaste Kunststofffenster
- Einbruchshemmende Eingangstür
- Solider, gepflasterter Hof (Polbruk, 8 cm Stärke)

Großzügiges Grundstück mit Naturanschluss

Das Grundstück ist ca. 7.046 m² groß – flach gelegen und liebevoll gepflegt. Etwa 3.000 m² sind eingezäunt und angelegt, weitere 4.000 m² umfassen eine naturbelassene Wiesenlandschaft mit altem Baumbestand entlang eines Flusses – ideal zum Entspannen oder für Naturliebhaber.

- Grundstücksform: Trapez
- Grundstückseigentum: Privatbesitz
- Ausrichtung: optimal zur Sonne

Lage – Natur & Nähe zur Stadt

- Idyllisch im Grünen, in lockerer Wohnbebauung
- Asphaltierte, beleuchtete Zufahrt
- Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Dino-Markt) ca. 4 Min. mit dem Auto
- Restaurants in ca. 5 Min.
- Stettiner Haff: ca. 15 Min.
- See Głębokie (Badesee): ca. 15 Min.

- Stadt Police: ca. 12 Min.
- Zentrum Stettin: ca. 20 Min.

Infrastruktur & Energie

- Stromanschluss vorhanden
- Wasseranschluss an das kommunale Netz (niedrige Kosten – ca. €21 (PLN 90) alle zwei Monate)
- Ökologische Hauskläranlage
- Regenwasserableitung mit Drainagesystem
- Gasanschluss liegt an der Grundstücksgrenze
- Beheizung und Warmwasser über Festbrennstoffkessel

Weitere Highlights

- Funktionaler und gut durchdachter Grundriss
- Hochwertige Bauausführung – sofort bezugsfertig
- Zwei Garagenstellplätze
- Videogegensprechanlage
- Bezugsfertig ab 01.08.2025

Dieses einzigartige Zuhause kombiniert stilvolles Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl – eine seltene Gelegenheit! Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 01.08.2025
Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 142,20 m²
Grundstücksfläche: 7.046,00 m²
Grundstücksform: Trapez
Nutzfläche: 124,00 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Baujahr: 2015
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Durchreiche
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der WCs: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Stromanschluss: Ja
Abwasser: Sickergrube

Wasserversorgung: Städtisches Wasser
Gegensprechanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dachdeckung: Dachziegel
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 2
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 2
Terrassenfläche: 40 m²

Alter Preis: €396.710 (PLN 1.690.000)

Lage:
- Wald: In der Nähe
- Fluss: In der Nähe
- Geschäft: In der Nähe
- Kindergarten: In der Nähe
- Grundschule: In der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Garage Terrasse Garten

Tanow

Tanowo (deutsch Tanow) liegt unmittelbar am Grenzstreifen. Die dörfliche Ruhe, eingebettet in Felder und Wälder, kombiniert mit schneller Erreichbarkeit deutscher Einkaufsmöglichkeiten, macht den Ort einzigartig.

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.