



## Modernes Einfamilienhaus in Böbbelin mit Garten und Wintergarten nahe Stettin

**331,000 € (1,399,999 PLN)**

Baujahr 2021   4 Zimmer   ~149 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Modernes Einfamilienhaus in Bobolin - Ruheoase nahe Szczecin**

Zum Verkauf steht ein freistehendes, architektonisch modern gestaltetes Einfamilienhaus in der malerischen Ortschaft Bobolin. Die Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe und Natur legen, gleichzeitig jedoch die Nähe zum Stadtzentrum von Szczecin (Stettin) schätzen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und umfangreicher technischer Ausstattung. Eingebettet in eine gepflegte Gartenanlage, bietet es Wohnkomfort auf hohem Niveau.

### Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 149,37 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 131,37 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 658 m<sup>2</sup>
- **Wintergarten (überdachte, verglaste Terrasse):** 24 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche sowie ein zentral platzierter Kamin. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zum Wintergarten mit Zugang zum herrlich angelegten Garten. Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein modernes Bad mit „Walk-in“-Dusche, Waschbecken und WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer – eines wird aktuell als Ankleide genutzt – sowie ein komfortables Badezimmer mit freistehender Badewanne, WC und Waschbecken. Zusätzlich gibt es einen zugänglichen Dachbodenbereich, der als Stauraum dient.

### Außenbereich:

Der Garten ist geschmackvoll mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und wird durch ein automatisches Bewässerungssystem mit Zeitsteuerung gepflegt. Für den perfekten Rasenschnitt sorgt ein integrierter Mähroboter. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt zur Terrasse und in den Garten.

### Zusätzliche Gebäude:

Neben dem Haus befindet sich ein separates Wirtschaftsgebäude mit einem kleinen, unterirdischen Vorratskeller.

### Ausstattungs Highlights:

- Elektrisch betriebene Rollläden im gesamten Haus (Hersteller: Somfy)
- Effiziente Wärmepumpe von Samsung mit zusätzlichem Warmwasserspeicher
- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus

- Sofortige Verfügbarkeit von Warmwasser in allen Bädern
- Hochwertige, individuell geplante Innenbeleuchtung mit mehreren Schaltungszonen
- Alarmanlage mit vier Sicherheitsmodi
- Zeitgesteuertes, automatisches Gartenbewässerungssystem
- Mehrfachbeleuchtung im Außenbereich zur stimmungsvollen Illumination
- Mähroboter für den Garten

### Weitere Hinweise:

Ein Garage für ein Fahrzeug ist direkt am Haus integriert.

Diese Immobilie ist ein echtes Juwel für alle, die modernes Wohnen im Grünen suchen – nur wenige Kilometer vom pulsierenden Zentrum Szczecins entfernt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zu zeigen.

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 149,37 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 658,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 26,00 m

**Grundstückslänge:** 30,00 m

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Wohnfläche:** 131,37 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2021

**Standard:** Perfekt

**Bauzustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Keramikziegel

**Küchentyp:** Offene Durchreiche

**Stromanschluss:** Ja

**Starkstrom (400V):** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Dacheindeckung:** Blechdachziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Badezimmerausstattung:**

- Handtuchheizkörper

- Dusche

- Waschbecken

- Fenster

- Waschmaschine
- WC
- Badewanne

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Garage   Garten   Keller   Gas

## Böbbelin

Bobolin ist ein kleines Dorf im westlichen Teil der Woiwodschaft Westpommern, nur wenige Kilometer von der deutsch-polnischen Grenze entfernt. Die ruhige Lage mitten im Grünen und die Nähe zu Szczecin sowie zu den Grenzübergängen machen Bobolin zu einem idealen Ort für alle, die naturnah wohnen und dennoch grenzüberschreitend arbeiten oder investieren möchten. Großzügige Grundstücke und gute Erreichbarkeit sprechen besonders Familien, Ruhesuchende und Kapitalanleger an.

## 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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.