



Exklusive Villa in Tanow: Stilvolles Wohnen im Grünen nahe Stettin

703,000 € (2,999,000 PLN)

Baujahr 2015 6 Zimmer ~200 m²

Beschreibung

Exklusive Residenz in traumhafter Lage Nähe Stettin

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige und stilvolle Immobilie in ruhiger, grüner Umgebung von Tanowo präsentieren zu dürfen – einem charmanten Ort inmitten von Wäldern, nur ca. 10 Autominuten vom Stadtzentrum Stettins entfernt. Diese freistehende Villa bietet höchsten Wohnkomfort, Privatsphäre und eine exzellente Anbindung an die Stadt.

Wohnfläche & Grundriss

Die Immobilie wurde im Jahr 2015 in Massivbauweise (YTONG) errichtet und bietet eine großzügige Wohnfläche von 172,63 m² (Gesamtfläche ca. 200 m²) auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wurde mit einem offenen Grundriss gestaltet und bietet unter anderem:

- Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit gemütlichem Kamin
- Moderne, offene Einbauküche (Küchenzeile)
- Ein helles Schlafzimmer
- Ein stilvolles Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Hauswirtschaftsraum
- Zugang zur Doppelgarage

Dachgeschoss (ausgebautes Nutzdachgeschoss)

Hier befinden sich:

- Drei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro
- Großes Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Offene Galerie mit Blick nach unten

Die Immobilie befindet sich in einem idealen Zustand – bezugsfertig und ohne Investitionsbedarf.

Grundstück & Außenbereich

Das weitläufige, flache Grundstück hat eine Fläche von 1.871 m² und überzeugt durch einen gepflegten, angelegten Garten mit viel Platz zur Erholung, Spiel und Freizeitgestaltung. Das Grundstück hat eine trapezförmige Form und ist vollständig eingefriedet.

Weitere Highlights:

- Doppelte Garage für zwei Fahrzeuge

- Hochwertige Holzfenster
- Dachdeckung aus eleganter Keramik-Dachziegel

Ausstattung & Komfort

- Fußbodenheizung (in Teilen des Hauses)
- Zentrale Gasheizung mit 2-Kreislauf-System
- Elektrische Zusatzheizung
- Komfortabler Kamin im Wohnbereich
- Wasseranschluss über örtliches Stadtnetz
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Abwasser über Klärgrube
- Strom- und Gasanschluss vorhanden

Verfügbarkeit

Die Immobilie ist ab dem 6. August 2025 bezugsfrei.

Fazit

Diese wunderschöne Villa ist die ideale Immobilie für alle, die eine Kombination aus elegantem Wohnstil, ruhiger Lage und guter Anbindung an die Innenstadt suchen. Sie bietet Platz, Komfort und Privatsphäre – und ist sofort bezugsbereit!

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau. Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie persönlich zu entdecken.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück – bezugsfrei ab 06.08.2025

Objektyp: Haus (freistehend)

Bezugsfrei ab: 06.08.2025

Grundstücksfläche: 1.871 m²

(flaches Gelände, trapezförmig)

Gesamtfläche: 200,00 m²

Wohnfläche: 172,63 m²

Baujahr: 2015

Anzahl Etagen (inkl. EG): 2

Zustand: Sehr gut

Standard: Ideal

Ausstattung

- **Bauweise:** Ytong-Mauerwerk
- **Dach:** Keramik-Dachziegel
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Heizung:** Gaskombitherme, Kamin, Fußbodenheizung, elektrische Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Kombitherme
- **Küche:** Offene Einbauküche
- **Bäder:** 2 Badezimmer + 2 separate WCs
- **Sicherheitsausstattung:** Alarmanlage, Kameraüberwachung

• **Garage:** Doppelgarage (2 Stellplätze)

• **Garten:** Ja

Medien/Anschlüsse

- **Strom:** vorhanden
- **Gas:** angeschlossen
- **Wasser:** Stadtwasser
- **Abwasser:** Abwassertank (Sammelgrube)

Ein wunderschön gepflegtes Haus in idealem Zustand mit einer großzügigen Wohnfläche und einem weitläufigen Garten – perfekt für Familien, die ein ruhiges Zuhause mit guter Ausstattung suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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

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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.