



## Modernes Einfamilienhaus in Böbbelin mit 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene

**307,000 € (1,300,000 PLN)**

Rok budowy 2022 4 Pokoje ~179 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes Einfamilienhaus auf einer Ebene in Bobolin – durchdachte Raumaufteilung und hohe Bauqualität**

Dieses neu errichtete, eingeschossige Einfamilienhaus in Bobolin bietet eine Nutzfläche von 142 m<sup>2</sup> und eine bebaute Fläche von 179,52 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ein klassisches Design mit modernen Akzenten: helle Fassade mit Steinoptik und kontrastierende dunkle Fensterrahmen verleihen dem Haus besonderen Charakter.

### Architektur & Raumaufteilung

Das Haus bietet reichlich Platz für eine Familie mit bis zu drei Kindern und sollte idealerweise auf einem großzügigeren Grundstück platziert werden. Die Raumstruktur

ist in eine Tages- und Nachtzone unterteilt, die durch zwei rechtwinklig zueinander verlaufende Flure deutlich voneinander getrennt sind.

Der Tagesbereich befindet sich direkt am Eingang und umfasst:

- Ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht dank großer Fensterflächen auf zwei Seiten
- Eine offene Küche mit angrenzender Speisekammer, teilweise durch eine Wand mit integriertem Kamin optisch vom Wohnbereich getrennt

Die durchdachte Süd- und Westausrichtung des Wohnbereichs sorgt für natürliche Belichtung am Mittag und am Nachmittag. Für Rückzug und Ruhe sorgt die Nachtzone, weiter hinten im Haus gelegen, mit:

- Drei geräumigen Schlafzimmern
- Zwei modern ausgestatteten Badezimmern

Zudem bietet das Haus einen funktionalen Eingangsbereich mit Windfang, von dem aus man entweder den Hauptflur oder die angeschlossene Garage mit Heizraum erreicht. Südlich des Eingangsbereichs lädt eine breite Eingangsterrasse zum Verweilen ein.

### **Raumaufteilung im Detail (Gesamtfläche EG: 142,13 m<sup>2</sup>)**

1. Windfang – 5,81 m<sup>2</sup>
2. Flur – 16,13 m<sup>2</sup>
3. Wohnzimmer – 28,67 m<sup>2</sup>
4. Küche – 11,74 m<sup>2</sup>
5. Speisekammer – 1,15 m<sup>2</sup>
6. Schlafzimmer 1 – 16,25 m<sup>2</sup>
7. Schlafzimmer 2 – 11,84 m<sup>2</sup>
8. Schlafzimmer 3 – 15,52 m<sup>2</sup>
9. Badezimmer 1 – 6,88 m<sup>2</sup>
10. Badezimmer 2 – 3,84 m<sup>2</sup>
11. Heizraum – 5,38 m<sup>2</sup>
12. Garage (ein Stellplatz) – 18,92 m<sup>2</sup>

## Gebäudedaten

- Dachform: Walmdach
- Dachneigung: 25°
- Gebäudehöhe: 6,69 m

## Ausstattung & Highlights

Im Preis enthalten sind folgende Ausstattungsmerkmale:

- Zufahrt und Eingangsbereich gepflastert
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gips-Kalk-Putz an den Innenwänden
- Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen
- Grundstücksumzäunung (vordere Einfriedung individuell gestaltbar)
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenrollläden
- Dacheindeckung mit Keramikziegeln
- Mauern aus Solbet-Bausteinen
- 20 cm Fassadendämmung, 30 cm Dachdämmung
- Wärmepumpe mit Kühlfunktion für den Sommer; Steuerung in jedem Raum optional installierbar
- Leichte Decke – Dachboden von ca. 20 m<sup>2</sup> ist ausbaubar
- Elektroanschlüsse für Einfahrtstor und Gegensprechanlage vorbereitet
- Garage mit elektrischen Torantrieb der Marke Wiśniowski
- Sockel aus Granplast

## Preis

Gesamtpreis: € (**PLN**) – Details auf Anfrage

Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges, modernes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 179,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.152,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 24,00 m

**Grundstückslänge:** 47,00 m

**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Nutzfläche:** 142,00 m<sup>2</sup>  
**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 2022  
**Standard:** Entwicklerstandard  
**Bauzustand:** Zum Fertigstellen  
**Wandmaterial:** Silikat  
**Küchentyp:** Mit Fenster  
**Küchenfläche:** 11,74 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Badezimmerflächen:** 6,88 m<sup>2</sup> und 3,84

m<sup>2</sup>  
**Zimmerflächen:** 28,67 m<sup>2</sup>, 16,25 m<sup>2</sup>,  
15,52 m<sup>2</sup>, 11,84 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1  
**Stromanschluss:** Ja  
**Starkstrom (400V):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Dacheindeckung:** Dachziegel  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Garagenplätze:** 1  
**Garten:** Ja

## **Cechy nieruchomości**

an der Ostsee Gas Garage Garten

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41