



## Modernes Bungalow-Haus in Böbbelin mit großem Grundstück nahe Stettin zu verkaufen

**354,000 € (1,500,000 PLN)**

Rok budowy 2022 4 Pokoje ~180 m<sup>2</sup>

### Opis

**Einfamilienhaus im modernen Bungalow-Stil nahe Stettin – Ruhiges Wohnen in Bobolin mit schneller Anbindung zur Stadt**

Zum Verkauf steht ein eingeschossiges Einfamilienhaus im modernen Baustil, gelegen in der ruhigen Ortschaft Bobolin, nur etwa 15 Minuten vom Zentrum Stettins entfernt. Die Immobilie befindet sich im energieeffizienten Rohbauzustand (Entwicklungsstandard) und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

## Hausdetails

- **Gesamtfläche:** 179,52 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 117 m<sup>2</sup>
- **Zusätzliche Fläche:** integrierte Garage mit **18,92 m<sup>2</sup>**,
- **Grundstück:** **1.152 m<sup>2</sup>** groß

## Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Kamin: 26,67 m<sup>2</sup>
- Offene Küche: 11,74 m<sup>2</sup>
- Vorratsraum/Speisekammer: 1,15 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 16,25 m<sup>2</sup> / 15,52 m<sup>2</sup> / 11,84 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,88 m<sup>2</sup> und 3,84 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschafts-/Heizraum: 5,38 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich (Windfang): 5,81 m<sup>2</sup>
- Flur/Halle: 16,13 m<sup>2</sup>
- Garage (integriert): 18,92 m<sup>2</sup>

Das Haus ist architektonisch durchdacht und überzeugt durch eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Der Wohnbereich mit offenem Kamin und Zugang zur sonnigen Terrasse bietet viel Licht und Raum für entspannte Stunden. Der Schlafbereich ist über einen zentralen Flur erreichbar und somit ideal für Familien mit Kindern.

## Besonderheiten & Ausstattung:

- Möglichkeit zur Nutzung des Dachbodens (Ausbaufähigkeit ca. **20 m<sup>2</sup>**) dank leichter Konstruktion
- Günstige Ausrichtung nach Süden – sonnige Terrasse und Wohnzimmer fast den ganzen Tag
- Hochwertige Dreifachverglasung mit elektrischen Rollläden
- Energiesparende **Wärmepumpe** mit Kühlfunktion in jedem Raum und Vorbereitung für individuelle Temperaturregelung
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnfläche
- Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität vollständig vorhanden
- Außenwände aus Solbet-Bausteinen

- Wärmedämmung: 20 cm für Wände, 30 cm für das Dach
- Dach mit hochwertiger keramischer Dachziegel eingedeckt
- Elektrische Installation für Einfahrtstor und Gegensprechanlage vorbereitet
- Elektrisches Garagentor der Marke Wiśniowski
- Grundstücksbegrenzung inklusive (außer Front – frei gestaltbar)
- Einfahrt und Zugangsfläche gepflastert
- Sockel mit langlebigem Granplast verkleidet

### Zusätzliche Information:

Auf dem Grundstück werden zwei weitere identische Häuser errichtet – ideal für befreundete Familien oder als potenzielle Kapitalanlage im Doppel.

Diese Immobilie vereint modernes Bauen, durchdachte Architektur und Naturnähe. Sie bietet den perfekten Rückzugsort für alle, die eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung an die Stadt suchen.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen.

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 17.05.2022

**Alter Preis:** 1.300.000 PLN

**Grundstücksbeschaffenheit:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 179,52 m<sup>2</sup>

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

**Grundstücksbreite:** 24,00 m

**Grundstückslänge:** 48,00 m

**Grundstücksform:** Rechteck

**Nutzfläche:** 142,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehendes Einfamilienhaus

**Baujahr:** 2022

**Standard:** Bauträgerstandard  
(entwicklerzustand)

**Gebäudenzustand:** Bauträgerstandard

**Bauweise (Wandmaterial):** Silikat

**Küchentyp:** Offen zur anderen Fläche

**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>

**Zufahrtsstraße:** Siedlungsstraße

**Zimmerflächen:**

- Wohnzimmer: 28,67 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 15,20 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 11,84 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 16,25 m<sup>2</sup>

**Warmwasserversorgung:** Städtisches  
Netz

**Heizung:** Wärmepumpe

**Stromanschluss:** Ja

**Klimaanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Keramik-Dachziegel

**Garage:** Ja

**Garagenstellplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Hauswirtschaftsraum/Abstellraum:** Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Cechy nieruchomości

an der Ostsee    Klimaanlage    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