



Provisionsfreies 3-Zimmer-Apartment mit Garten in ruhiger Lage von Stobno bei Szczecin

169,000 € (715,000 PLN)

Rok budowy 2024 3 Pokoje ~71 m²

Opis

Modernes, provisionsfreies 3-Zimmer-Apartment mit Garten in ruhiger Lage von Stobno bei Szczecin

Zum Verkauf steht ein attraktives, provisionsfreies 3-Zimmer-Apartment mit einem ca. 100 m² großen Garten und zwei Außenstellplätzen (mit Möglichkeit zum Bau eines Carports). Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2024 erbauten, zweigeschossigen Hauses mit nur zwei Wohneinheiten. Die Immobilie wird im modernen, hochwertigen Rohbauzustand (Developerstandard) übergeben. Der Käufer ist von der Grunderwerbsteuer (PCC) befreit.

Raumaufteilung bei einer Wohnfläche von 79,65 m²:

- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche – 35,60 m²
- Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer – 10,39 m² und 9,5 m²
- Modernes Badezimmer – 4,51 m²
- Eingangsbereich (Windfang) mit Diele und Nischen für Einbauschränke
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner (in Säulenordnung), zusätzlich Platz für Abstellmöglichkeiten

Hervorragende Lage & Anbindung

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Stadtrandbezirke von Szczecin – am Anfang von Stobno, direkt an der Grenze zu Mierzyn, Rajkowo und Gumieńce. Eine neu angelegte Straße mit Fahrradweg erschließt das Wohngebiet (zweite Bebauungsreihe), welches Ruhe und Privatsphäre bietet, jedoch gleichzeitig eine hervorragende Anbindung ins Stadtzentrum garantiert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Supermarkt, eine neue Schule sowie ein Kindergarten in Mierzyn (2 Minuten mit dem Auto). Zwei medizinische Versorgungszentren des nationalen Gesundheitsfonds (NFZ) stehen ebenfalls zur Verfügung – eines in Gumieńce (ul. Lubelska), das andere in Mierzyn (ul. Maczka). Die Zufahrt ins Zentrum Szczecins ist bequem über mehrere Zufahrtsstraßen möglich.

Ausstattung und Bauqualität

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großartige Ausblick ins Grüne – jedes Fenster eröffnet einen beruhigenden Blick in die Natur.

Das Gebäude wurde mit hochwertigen Materialien und großer Sorgfalt errichtet. Dazu zählen:

- Zementputz in den Innenräumen
- Fußbodenheizung im gesamten Apartment mit einem Gas-Brennwertkessel und Warmwasserspeicher
- Erschlossen mit Internet und TV via Glasfaseranschluss von SHENTEL
- Individuell steuerbare Zonenheizung für jeden Raum
- Umfassende elektrische Ausstattung mit erweitertem Stromkonzept

Bauweise & Energieeffizienz

- Fundamentplatte mit 25 cm XPS-Dämmung und durchgängiger Feuchtigkeitssperre
- Komplettes Drainagesystem rund um das Haus
- Außenwände mit 20 cm starkem EPS-Grafit-Styropor gedämmt
- Fassadenputz in durchgefärbter CAPAROLA-Putztechnik
- Dachdeckung mit Stehfalzblech, Metallrinnen
- Dreifachverglaste PVC-Fenster (Salamander) mit Frischluftventilen
- Effektive Schwerkraftlüftung in allen Räumen
- Terrassen auf Isokorb-Konstruktionen mit rundum hochwertiger Isolierung und Edelstahlgeländern

Erschließung mit allen Medien:

- Wasser
- Strom
- Gas
- Schwerkraftkanalisation
- Glasfaseranschluss

Fazit:

Dieses Apartment überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und energieeffiziente Bauweise in einer ruhigen, grünen Lage mit exzellenter Anbindung. Ideal für alle, die stilvolles Wohnen im Grünen nahe der Stadt schätzen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Alter Preis: 819.000 PLN

Gesamtfläche: 70,65 m²

Baujahr: 2024

Ausstattungsstandard:

Entwicklertandard (rohbauähnlich)

Zustand des Gebäudes:

Entwicklertandard

Wandmaterial: Kalksandstein (Silikat)

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Erdgeschoss: Ja

Anzahl der Stockwerke (inkl. EG): 1

Warmwasserquelle: Gasterme mit zwei
Heizkreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Telefonanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Umzäunung: Vollständig umzäunt

Garage: Ja

Anzahl der Stellplätze: 2

Garten: Ja

Behindertengerechter Zugang: Ja

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas Zaun Garage Garten Barrierefrei nahe der Grenze

Stöven

Stobno (deutsch Stöven) befindet sich im Streifen von ca. 10 km zur Grenze. Grüne Landschaften und gute Infrastruktur nach Szczecin und ins benachbarte Deutschland bieten optimale Bedingungen für Immobilienkäufer.

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