



## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Stobno – nur 2 Min. von Stettin entfernt

**169,000 € (715,000 PLN)**

Rok budowy 2024   3 Pokoje   ~71 m<sup>2</sup>

### Opis

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in ruhiger Lage – nur 2 Autominuten von Stettin entfernt**

Zum Verkauf steht eine stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2024, gelegen in einer ruhigen Umgebung – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig die Nähe zur Stadt suchen. Die Entfernung zur Stettiner Stadtgrenze beträgt mit dem Auto nur ca. 2 Minuten.

Die Immobilie wird im modernen *Developer-Standard* angeboten – der Käufer ist von der Grunderwerbssteuer (PCC) befreit.

**Wohnfläche:** ca. 70,65 m<sup>2</sup>, aufgeteilt wie folgt:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei helle Schlafzimmer
- Stilvolles Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum / Abstellkammer

## **Besondere Merkmale der Immobilie:**

- Eigener Garten mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen, für Kinder oder als urbaner Gemüsegarten
- Zwei private Stellplätze inklusive – direkt vor dem Haus
- Gasbetriebene Fußbodenheizung – sorgt für hohen Wohnkomfort in allen Räumen
- Anschluss an zentrale Versorgungsleitungen: Schwerkraftkanalisation, Wasser, Strom sowie Glasfaser-Internet

Diese frisch errichtete Wohnung vereint hohe Bauqualität mit durchdachter Raumaufteilung und moderner Infrastruktur in naturnaher Umgebung.

## **Lage:**

Die ruhige und grüne Nachbarschaft schafft beste Voraussetzungen für Erholung, während die hervorragende Verkehrsanbindung den schnellen Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt Stettin ermöglicht.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Dieses einmalige Angebot könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

## **Szczegóły**

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 70,65 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2024

**Ausbaustandard:** Neubau – im Rohbauzustand

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Kalksandstein

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zufahrtsstraße:** Befestigte Straße

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1

**Warmwasserquelle:** Gas-

Durchlauferhitzer, 2-Kreislauf

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Starkstromanschluss (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Beton

**Einfriedung:** Vollständig umzäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 2

**Garten:** Ja

**Begehbarer Kleiderschrank:** Ja

**Nächster Kindergarten:** In der Nähe

**Nächste Grundschule:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Nächster Spielplatz:** In der Nähe

## **Cechy nieruchomości**

Gas   Zaun   Garage   Garten   Garderobe   nahe der Grenze   Erdgeschoss

## 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