



Modernes Einfamilienhaus in Böbbelin mit Garten und Wintergarten nahe Stettin

331,000 € (1,399,999 PLN)

Rok budowy 2021 4 Pokoje ~149 m²

Opis

Modernes Einfamilienhaus in Bobolin – Ruheoase nahe Szczecin

Zum Verkauf steht ein freistehendes, architektonisch modern gestaltetes Einfamilienhaus in der malerischen Ortschaft Bobolin. Die Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe und Natur legen, gleichzeitig jedoch die Nähe zum Stadtzentrum von Szczecin (Stettin) schätzen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und umfangreicher technischer Ausstattung. Eingebettet in eine gepflegte Gartenanlage, bietet es Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 149,37 m²
- **Wohnfläche:** 131,37 m²
- **Grundstücksfläche:** 658 m²
- **Wintergarten (überdachte, verglaste Terrasse):** 24 m²

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche sowie ein zentral platzierter Kamin. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zum Wintergarten mit Zugang zum herrlich angelegten Garten. Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein modernes Bad mit „Walk-in“-Dusche, Waschbecken und WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer – eines wird aktuell als Ankleide genutzt – sowie ein komfortables Badezimmer mit freistehender Badewanne, WC und Waschbecken. Zusätzlich gibt es einen zugänglichen Dachbodenbereich, der als Stauraum dient.

Außenbereich:

Der Garten ist geschmackvoll mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und wird durch ein automatisches Bewässerungssystem mit Zeitsteuerung gepflegt. Für den perfekten Rasenschnitt sorgt ein integrierter Mähroboter. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt zur Terrasse und in den Garten.

Zusätzliche Gebäude:

Neben dem Haus befindet sich ein separates Wirtschaftsgebäude mit einem kleinen, unterirdischen Vorratskeller.

Ausstattungshighlights:

- Elektrisch betriebene Rollläden im gesamten Haus (Hersteller: Somfy)
- Effiziente Wärmepumpe von Samsung mit zusätzlichem Warmwasserspeicher
- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Sofortige Verfügbarkeit von Warmwasser in allen Bädern

- Hochwertige, individuell geplante Innenbeleuchtung mit mehreren Schaltungszonen
- Alarmanlage mit vier Sicherheitsmodi
- Zeitgesteuertes, automatisches Gartenbewässerungssystem
- Mehrfachbeleuchtung im Außenbereich zur stimmungsvollen Illumination
- Mähroboter für den Garten

Weitere Hinweise:

Ein Garage für ein Fahrzeug ist direkt am Haus integriert.

Diese Immobilie ist ein echtes Juwel für alle, die modernes Wohnen im Grünen suchen – nur wenige Kilometer vom pulsierenden Zentrum Szczecins entfernt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zu zeigen.

Szczegóły

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Gesamtfläche: 149,37 m²
Grundstücksfläche: 658,00 m²
Grundstücksbreite: 26,00 m
Grundstückslänge: 30,00 m
Grundstücksform: Unregelmäßig
Wohnfläche: 131,37 m²
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2021
Standard: Perfekt
Bauzustand: Sehr gut
Wandmaterial: Keramikziegel
Küchentyp: Offene Durchreiche
Stromanschluss: Ja
Starkstrom (400V): Ja

Waschmaschine: Ja
Videoüberwachung: Ja
Dacheindeckung: Blechdachziegel
Garage: Ja
Anzahl Garagenplätze: 1
Garten: Ja
Badezimmerausstattung:
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschbecken
- Fenster
- Waschmaschine
- WC
- Badewanne

Cechy nieruchomości

an der Ostsee Garage Garten Keller Gas

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