



## **Familienidylle in Tanow: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten auf 2.119 m<sup>2</sup>**

**401,000 € (1,699,000 PLN)**

Rok budowy 2004    6 Pokoje    ~340 m<sup>2</sup>

### **Opis**

#### **Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten – ideal für Familien**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten, freistehenden Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004. Dieses ansprechende Objekt überzeugt durch seine ruhige Lage, eine großzügige Grundstücksfläche von 2.119 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Gesamtfläche von 339,60 m<sup>2</sup> (Nutzfläche: 298,10 m<sup>2</sup>).

## Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen (inkl. Erdgeschoss) und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Es verfügt über zwei moderne Badezimmer sowie eine separate, funktionale Küche.

Im Erdgeschoss wurde eine komfortable Fußbodenheizung installiert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne, gasbetriebene Zweikreis-Heizanlage, die im Jahr 2022 erneuert wurde. Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgen ein Alarmsystem und eine Gegensprechanlage.

Die hochwertigen, neuen Holzfenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung der Räume. Das Dach ist mit robusten Betondachziegeln gedeckt.

## Außenbereich und Garage

Das rechteckig geschnittene, flache Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung oder zum Spielen für Kinder. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung, Gartenarbeit oder gesellige Stunden im Freien.

Das Grundstück ist mit einem stabilen Metallzaun eingefriedet. Zwei überdachte Garagenstellplätze stehen zur Verfügung.

## Technische Details

- Bauweise: Betonblock
- Fenster: neue Holzfenster
- Wasseranschluss: kommunale Versorgung & eigener Brunnen
- Abwasser: abflussfrei (Sammelgrube)
- Energieversorgung: Strom- und Gasanschluss vorhanden

## Lage

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ideal für den Alltag und bequemes Pendeln.

## Verfügbarkeit

Die Übergabe der Immobilie kann flexibel nach Vereinbarung erfolgen.

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Haus – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

*Beispiel: Monatliche Heizkosten ca. €95 (PLN 400).*

## Szczegóły

### Eckdaten

- **Objektart:** Einfamilienhaus
- **Grundstückslage:** Ebenes Gelände
- **Gesamtfläche:** 339,60 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 2.119,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Wohnfläche:** 298,10 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2004
- **Zustand des Hauses:** Gut
- **Wandmaterial:** Betonsteine
- **Dachdeckung:** Betondachziegel
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Küche:** Separate Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Sickergrube
- **Wasserquelle:** Eigener Brunnen und städtischer Wasseranschluss
- **Alarmanlage:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

### • Grundstückseinfriedung:

Metallzaun

### • Garage: Ja

### • Stellplätze in der Garage: 2

### • Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

### Kostenübersicht

- Monatlicher Stromabschlag: €71 (PLN 300)
- Monatliche Müllgebühren: €14 (PLN 60)
- Jahreskosten für Gas (Heizung und Warmwasser): €905 (PLN 3.840)
- Jahreskosten für Wasser aus dem Stadtanschluss: €165 (PLN 700)
- Geplanter vollständiger Anschluss an das Abwassersystem: €3.066 (PLN 13.000)

Ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und moderner Ausstattung – ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an die Stadt kombinieren möchten.

**Cechy nieruchomości**

Gas Garage

## Tanow

Tanowo (deutsch Tanow) liegt unmittelbar am Grenzstreifen. Die dörfliche Ruhe, eingebettet in Felder und Wälder, kombiniert mit schneller Erreichbarkeit deutscher Einkaufsmöglichkeiten, macht den Ort einzigartig.

## 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