



## **Stobno: Modernes Maisonette mit Garten, 2 Terrassen und Nähe zu Stettin zu verkaufen**

**196,000 € (830,000 PLN)**

Baujahr 2024   5 Zimmer   ~138 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes, großzügiges Maisonette-Apartment mit Garten und zwei Terrassen –  
nur wenige Kilometer von Stettin entfernt**

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich großzügiges, zweigeschossiges Apartment in einem modernen Vierfamilienhaus in der idyllischen Ortschaft Stobno, Gemeinde Kołbaskowo – nur wenige Kilometer vom Zentrum von Stettin entfernt. Die ruhige Lage kombiniert mit der Nähe zur Stadt macht diese Immobilie zu einem idealen Ort zum Leben – perfekt für alle, die sowohl Entspannung als auch städtische Infrastruktur schätzen.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Gesamtwohnfläche beträgt **138,16 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf zwei Ebenen:

**Erste Ebene (Erdgeschoss):** - Heller Wohnbereich mit offener Küche: **35,86 m<sup>2</sup>** -  
Schlafzimmer 1: **14,60 m<sup>2</sup>** - Schlafzimmer 2: **9,50 m<sup>2</sup>** - Flur: **6,23 m<sup>2</sup>** - Badezimmer mit  
Dusche: **4,51 m<sup>2</sup>** - Großzügige Terrasse mit Naturblick: **21,15 m<sup>2</sup>**

**Zweite Ebene (Dachgeschoss / ausgebautes Nutzdachgeschoss):** - Geräumiges  
Zimmer 1: **44,08 m<sup>2</sup>** - Zimmer 2: **17,71 m<sup>2</sup>** - Badezimmer: **4,51 m<sup>2</sup>** - Flur: **1,16 m<sup>2</sup>** -  
Zweite Terrasse mit Ausblick: **18 m<sup>2</sup>**

Diese funktionale Aufteilung erlaubt eine Nutzung als zwei unabhängige Wohneinheiten  
– ideal z.B. für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

## Weitere Merkmale

- **Privater Gartenanteil** – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder Familienspaß
- **Zugehörige Stellplätze** für bequemes Parken direkt am Haus
- **Zwei sonnige Terrassen** mit herrlichem Ausblick auf das umliegende Grün
- Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen

## Bauweise und Technik

- Solide Bauweise aus **Silikatblöcken**, ausgestattet mit **20 cm Wärmedämmung**
- **Gas-Zentralheizung** (moderne Kombitherme) für effizientes Heizen und Warmwasser
- Alle **Anschlüsse vorhanden**: Strom, Gas, Wasser, Kanalisation

## Lage & Umgebung

Stobno ist ein charmaantes Dorf mit ländlichem Charakter in der direkten Umgebung von Stettin. Die Kombination aus Natur, Ruhe und guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Nähe zur Stadt suchen und dennoch im Grünen wohnen wollen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause zeigen zu dürfen.

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 15.06.2024

**Alter Preis:** 967.000 PLN

**Gesamtfläche:** 138,16 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Einfamilienhaus

**Baujahr:** 2024

**Zustand:** Perfekt / Neuwertig

**Wandmaterial:** Betonblöcke

**Küchentyp:** Küchenöffnung / Durchreiche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

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

**Warmwasserquelle:** Gastherme (2-Kreislauf)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Nächster Supermarkt:** In der Nähe

**Nächste Grundschule:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   Garage   Garten   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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.