



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

**169,000 € (715,000 PLN)**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~71 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**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 m<sup>2</sup> 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!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 819.000 PLN

**Gesamtfläche:** 70,65 m<sup>2</sup>

**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:** Gastherme 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

## Eigenschaften der Immobilie

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.

## **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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

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.