



## Großzügige 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Potenzial in Stobno – jetzt kaufen!

**196,000 € (829,900 PLN)**

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

### Beschreibung

#### Geräumige 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Potenzial – zu verkaufen

Diese außergewöhnlich helle und großzügige Maisonettewohnung bietet mit einer Gesamtfläche von **138,16 m<sup>2</sup>** viel Raum für komfortables Wohnen oder attraktive Investitionsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien oder zur Umgestaltung in zwei separate Einheiten.

### Raumaufteilung:

**1. Etage:** - Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche

- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer (ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum / Abstellraum

**Dachgeschoss:** - Wohnbereich mit Küchenanschluss (zweite Küchenzeile möglich)

- Schlafzimmer
- Badezimmer

Die Wohnung besticht durch große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und eine freundliche Atmosphäre schaffen.

### Highlights der Immobilie:

- Möglichkeit zur Trennung in zwei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen
- **Fußbodenheizung mit Gasbetrieb** – angenehmer Wohnkomfort auch im Winter
- **Glasfaser-Internetanschluss** – ideal für Homeoffice und moderne Kommunikation
- Zwei zugehörige Stellplätze inklusive
- Moderne Sanitäranlagen
- Öffentliche Kanalisation

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in **Stobno** – einer ruhigen, gut angebundenen Ortschaft, die durch ihre ländliche Idylle und gleichzeitig hervorragende Erreichbarkeit punktet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Nähe zur polnisch-deutschen Grenze macht diesen Standort besonders attraktiv für internationale Käufer.

Diese Wohnung bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Möglichkeiten: Ob großzügiges Wohnen auf zwei Etagen oder clevere Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten – hier ist vieles möglich.

Zögern Sie nicht, weitere Informationen anzufordern oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

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

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Im Bauträgerstandard  
(Entwicklerzustand)

**Wandmaterial:** Kalksandstein

**Küchentyp:** Offene Küche (Kochnische)

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

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei  
Heizkreisläufen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Gasanschluss vorhanden:** Ja

**Garage:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

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.



**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.