



## **Maisonette in Stobno mit Garten, 2 Terrassen & Stellplätzen – Neubau 2024**

**196,000 € (830,000 PLN)**

Baujahr 2024   5 Zimmer   ~118 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes Maisonette mit zwei Terrassen, Garten und Stellplätzen – Erstbezug aus 2024**

Zum Verkauf steht eine großzügige, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 118 m<sup>2</sup> in einem neu errichteten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2024. Die Immobilie wird im hochwertigen Entwicklerstandard angeboten – der Käufer ist von der PCC-Steuer befreit.

## Aufteilung der Wohneinheit

### 1. Etage – ca. 70,70 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

- Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Flur
- Modernes Badezimmer
- Sonnige Terrasse mit ca. 21 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss – ca. 45,32 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

- Wohnbereich mit Kochnische
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur
- Weitere Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>

---

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, separate Eingänge zu realisieren und beide Ebenen in zwei unabhängige Wohneinheiten zu unterteilen.

---

## Zusätzliche Ausstattung & Vorteile

- **2 zugeordnete Pkw-Stellplätze** direkt am Haus
- **Privater Garten**, ideal für Entspannung oder Spielbereich für Kinder
- **Gasbetriebene Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- Anschluss an die zentrale **Wasserversorgung, Strom, Schwerkraftkanalisation sowie Glasfaser-Internet**

---

Diese moderne Wohnung besticht nicht nur durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit, sondern auch durch ihre klare, zeitgemäße Architektur und das Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Erleben Sie ein neues Wohngefühl in einem attraktiven Neubau – ideal als Eigenheim oder Investition. Eine Besichtigung lohnt sich!

## Details

### Immobilienangebot – Wohnung zum Verkauf

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 118,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Entwicklertyp (rohbauähnlicher Zustand)

**Gebäudestatus:** Sehr guter Zustand

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Bäder:** 2

**Zufahrtsstraße:** Befestigt

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Warmwasserquelle:** Zweikreis-

Gastherme

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Starkstromanschluss (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Überwachung / Videoüberwachung:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Beton

**Umzäunung:** Vollständig eingefriedet

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 2

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Nächster Lebensmittelladen:** In der Nähe

**Nächster Kindergarten:** In der Nähe

**Nächste Grundschule:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Nächstes Restaurant:** In der Nähe

**Nächster Spielplatz:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage Garten Garderobe 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.