



Familienidylle in Tanow: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten auf 2.119 m²

401,000 € (1,699,000 PLN)

Baujahr 2004 6 Zimmer ~340 m²

Beschreibung

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 m² und eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Gesamtfläche von 339,60 m² (Nutzfläche: 298,10 m²).

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).

Details

Eckdaten

- **Objektart:** Einfamilienhaus
- **Grundstückslage:** Ebenes Gelände
- **Gesamtfläche:** 339,60 m²
- **Grundstücksfläche:** 2.119,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Wohnfläche:** 298,10 m²
- **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.

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.