



Stöven: Barrierefreie Pflege- oder Hotelimmobilie mit PV und Aufzug

560,000 €

Baujahr 2010 9 Zimmer ~507 m²

Beschreibung

Vielseitige, energieeffiziente Immobilie für Pflege, Hotel oder Wohnen

Freistehendes Gebäude in sehr gutem Zustand auf einem gepflegten, ebenen Grundstück von **814 m²**. Die Gesamtfläche beträgt **506,78 m²**, davon **422,88 m² Nutzfläche**. Das 2010 errichtete Objekt wurde hochwertig gebaut und eignet sich ideal für Pflege- und Betreuungsangebote, Pension, kleines Hotel, Klinik, Kindergarten, Krippe oder als großzügige Residenz.

Raumangebot

Das Gebäude bietet insgesamt **9 Schlafzimmer mit eigenen Bädern**, zwei zusätzliche Zimmer bzw. Büros, einen großen Salon mit Essbereich sowie eine separate, vollständig ausgestattete Profiküche.

Weitere Räume umfassen: - Windfang und Treppenhaus mit Aufzug

- Großzügiger Speisesaal mit ca. 45 m²
- Büro und Raum für Pflegepersonal
- Zwei Lagerräume für Lebensmittel und Speisenvorbereitung
- Zwei kleine Abstellräume
- Hauswirtschaftsraum / Heizraum
- Waschküche
- 2 separate WCs
- Wirtschaftsraum
- Offene Nutz- und Lagerflächen

Ein weiterer Bereich verfügt über Dachfenster, vorbereiteten Bodenaufbau für ein Bad sowie ein installiertes Heizsystem. Das ursprüngliche Konzept ermöglicht eine komfortable Unterbringung von etwa **21 Personen**.

Ausstattung und Technik

- Barrierefreie Türen, Flure und Räume für Rollstuhlnutzung
- Aufzug im Gebäude
- Hochwertige Wärme- und Schalldämmung
- Zwei unabhängig per WLAN steuerbare Fußbodenheizungszone
- Gasheizung und 2024 installierte Kospel-Wärmepumpe mit 12 kW Heizleistung
- Photovoltaikanlage von 2024 mit 15 kWp
- Energiespeicher mit 7,1 kWh Kapazität
- Anschluss an Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalnetz
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Zwei unterirdische Regenwassertanks mit je 6.000 Litern zur Gartenbewässerung
- Notbeleuchtung, Feuerhydranten auf beiden Etagen, Rauchabzugsklappe und Rufknopfsystem
- Kunststofffenster, Ytong-Mauerwerk und Keramikziegeldach

Grundstück und Außenbereich

Das sorgfältig gestaltete Grundstück ist mit einem Metallzaun und ferngesteuertem Tor gesichert. Gepflasterte Wege und Zufahrten schaffen einen gepflegten ersten Eindruck. Auf dem Grundstück stehen **4 Stellplätze** zur Verfügung, weitere **3 Stellplätze** befinden sich vor der Einfahrt.

Eine außergewöhnlich gut ausgestattete Immobilie mit hohem Nutzungspotenzial und moderner, nachhaltiger Energietechnik.

Details

Freistehendes Haus in sehr gutem Zustand

Dieses gepflegte, 2010 errichtete Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigen Flächen und einer durchdachten Ausstattung.

- **Gesamtfläche:** 506,78 m²
- **Wohnfläche:** 422,88 m²
- **Grundstücksfläche:** 814,00 m²
- **Grundstück:** ebenes, quadratisches Grundstück
- **Etagen:** 1
- **Bauweise:** Ytong
- **Dacheindeckung:** Keramikziegel
- **Baujahr:** 2010

- **Zustand / Standard:** sehr gut

Ausstattung

- Separate Küche
- 9 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Gaszentralheizung und Wärmepumpe
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garten

Stöven

Stobno lies within a strip of about 10 km from the border. Green landscapes and good infrastructure towards Szczecin and neighbouring Germany offer optimal conditions for property buyers.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.