



Neubau 2024: 5-Zimmer-Maisonette mit Südterrasse in Stöven, Blick ins Grüne

216,000 €

Baujahr 2024 5 Zimmer ~119 m²

Beschreibung

Moderne Maisonettewohnung im Neubauzustand

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses aus dem Jahr 2024 und wird im Ausbauzustand angeboten. Mit einer Gesamtfläche von **118,52 m²** bietet sie viel Raum für individuelle Wohnideen – inklusive eines ausbaufähigen Dachgeschosses.

Raumaufteilung

Obergeschoss - Großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit ca. **35,60 m²** - Zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. **10,39 m²** und **9,50 m²** - Badezimmer mit Fenster, ca. **4,51 m²** - Windfang und Flur mit Nischen für Einbauschränke - Hauswirtschaftsraum mit

vorbereitetem Anschluss für Waschmaschine und Trockner übereinander sowie zusätzlichem Stauraum - Südterrasse mit Zugang vom Wohnbereich

Dachgeschoss - Offene Fläche zur individuellen Gestaltung - Möglichkeit zur Einrichtung von bis zu drei weiteren Zimmern - Option zur Abtrennung einer separaten Wohneinheit

Ausstattung und Bauqualität

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gas-Brennwerttherme mit Speicher
- Separate Stromzähler
- Erweiterte Elektroinstallation mit individueller Steuerung der Heizbereiche in jedem Raum
- Vorbereitete Anschlüsse für Küche: Herd, Kühlschrank und Spüle
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Große, sonnige PVC-Fenster mit Dreifachverglasung und Lüftungselementen
- Schwerkraftlüftung
- Gedämmte Bodenplatte mit 25 cm XPS-Dämmung
- Silikatwände mit 20 cm Graphitdämmung
- Hochwertige Caparol-Fassade
- Stehfalz-Metalldach und Metallregentinnen
- Terrassen auf Isokörben mit Edelstahlgeländern

Außenbereich und Parken

Zur Wohnung gehören **zwei Stellplätze**. Auf dem Stellplatz kann bei Bedarf ein Carport errichtet werden. Die Fläche bietet zudem Möglichkeiten für einen Fahrradschuppen oder eine individuelle Begrünung und Bepflanzung.

Lage

Die ruhige Lage in zweiter Baureihe verbindet Privatsphäre mit einer guten Anbindung an das Zentrum von Szczecin. Eine neu ausgebaute Straße mit Radweg sorgt für komfortable Erreichbarkeit. Von allen Fenstern eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne.

Einkaufsmöglichkeiten, eine neue Schule und ein Kindergarten in Mierzyn sind in etwa zwei Fahrminuten erreichbar. Medizinische Einrichtungen befinden sich sowohl in Gumieńce als auch in Mierzyn. Das Stadtzentrum ist bequem über Gumieńce, Mierzyn oder Rajkowo erreichbar.

Details

Moderne Neubauwohnung mit 118,52 m²

Diese großzügige Wohnung im **Bauträgerstandard** befindet sich in einem 2024 errichteten Gebäude und bietet viel Raum für eine individuelle Gestaltung.

- Wohnfläche: **118,52 m²**
- Immobilientyp: Wohnung
- Baujahr: 2024
- Zustand: Bauträgerstandard
- Etagen im Gebäude: 1
- Separate Küche
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Kunststofffenster
- Außenwände aus Kalksandstein
- 2 Stellplätze
- Gasanschluss vorhanden
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Barrierefreie Ausstattung vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stöven

Stobno znajduje się w pasie około 10 km od granicy. Zielone krajobrazy i dobra infrastruktura w kierunku Szczecina oraz sąsiednich Niemiec oferują optymalne warunki dla nabywców nieruchomości.

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.