



Freistehendes Einfamilienhaus in Polchow nahe Wald und See mit Ausbaupotenzial

448,000 €

Baujahr 2010 4 Zimmer ~340 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus in ruhiger, grüner Lage von Pilchowo

Willkommen in einem gepflegten Einfamilienhaus nahe dem Wkrzańska-Wald und dem Głębokie-See. Die ruhige Lage, abseits der Hauptstraße, verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit des Zentrums von Szczecin in ca. 15–20 Minuten.

Das 2010 errichtete Haus bietet eine Wohnfläche von 250,9 m² sowie eine Gesamtfläche von 340 m². Das ausgebaute Erdgeschoss umfasst ca. 190 m²; das derzeit als Speicher genutzte Dachgeschoss mit ca. 150 m² bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit stilvollem Kaminofen
- Helle, sehr geräumige Küche mit Essbereich
- Zwei weitere Zimmer
- Schlafzimmer mit eigenem Bad
- Zweites Badezimmer mit Dusche
- Flur und Hauswirtschaftsraum
- Große Doppelgarage
- Dachgeschoss mit Gestaltungsmöglichkeiten

Die maßgefertigte Küche ist mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Backofen und Kochfeld ausgestattet. Das kleinere Bad ist mit Naturstein aus Travertin gestaltet. Das helle Hauptbad verfügt über Dusche, große Badewanne, Waschbecken, WC und Bidet.

Ausstattung

- Eichenholzdielen in den Wohnräumen
- Fliesen, teilweise mit Fußbodenheizung
- Holzfenster aus Mahagoni mit elektrischen Sicherheitsrollläden
- Innen- und Außentüren aus Mahagoni
- Gasheizung und Warmwasserbereitung
- Photovoltaikanlage
- Stahlbetondecke
- Mehrgeneigtes Dach mit Keramikziegeln
- Wände aus Silikat, gedämmt mit Mineralwolle, Fassade aus Vollziegel

Grundstück und Außenbereich

Das 871 m² große, vollständig eingezäunte Grundstück ist liebevoll angelegt und mit zahlreichen Bepflanzungen sowie integrierter Beleuchtung versehen. Eine Zwei-Zonen-Bewässerung erleichtert die Gartenpflege.

Zwei Terrassen laden zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Holzschuppen, der sich als kleiner Werkstattbereich eignet und im Winter einen

zusätzlichen Stellplatz bieten kann. Ein elektrisches Einfahrtstor sowie die breite, komfortable Zufahrt runden den Außenbereich ab.

Ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und hochwertigen Wohnkomfort schätzen.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in idealem Zustand

- Wohnfläche: **250,90 m²**
- Gesamtfläche: **340,00 m²**
- Grundstücksfläche: **871,00 m²**
- Grundstück: **Eigentum**
- Baujahr: **2010**
- Bauweise: **Ziegel**
- Dach: **Keramische Dachziegel**
- Zustand und Ausstattung: **ideal**

Ausstattung

- 2 Badezimmer
- Garage für 2 Fahrzeuge
- Küche mit Durchreiche
- Garten
- Kamin
- 2 Terrassen
- Gasanschluss
- Starkstromanschluss (400 V)

Eigenschaften der Immobilie

Polchow

Pilchowo (deutsch Polchow) liegt westlich von Szczecin, im unmittelbaren Vorfeld der Grenze. Gute Anbindung an städtische Arbeitsplätze und kurze Wege nach Deutschland machen den Ort zu einer gefragten Wohnlage.

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.