



Gepflegtes Doppelhaus am Waldrand mit 2 Garagen in Völschenhagen

686,000 €

Baujahr 2004 8 Zimmer ~288 m²

Beschreibung

Gepflegtes Doppelhaus am Waldrand in Wolczkowo

Zum Verkauf steht das gesamte Doppelhaus auf einem 1.012 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück. Die ruhige Lage in einer Sackgasse, direkt an Wald und Feldern, bietet viel Privatsphäre und Erholung – bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum und öffentliche Verkehrsmittel.

Das 2004 erbaute Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsfertig. Mit insgesamt 288 m² Wohnfläche eignet es sich ideal für eine Mehrgenerationenfamilie, zwei Familien oder als attraktive Kapitalanlage. Jede Haushälfte verfügt über ca. 144 m² Wohnfläche und einen durchdachten, funktionalen Grundriss.

Raumaufteilung je Haushälfte

Erdgeschoss - Eingangsbereich mit Fliesenboden

- Wohnzimmer mit ca. 22 m²
- Separate Küche mit Fenster, ca. 7,3 m²
- Essbereich
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Garage

Obergeschoss - Drei Schlafzimmer mit ca. 15,5 m², 14,8 m² und 9,3 m²

- Badezimmer
- Zusätzliches Bad en suite am Schlafzimmer
- Terrasse mit ca. 17,6 m²

Ausstattung

- Elektrische Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Obergeschoss
- Elektrischer Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Kunststofffenster
- Fliesen im Erdgeschoss, Paneelböden im Obergeschoss
- Dach mit Metallziegeldeckung
- Außenwände aus Porenbeton
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Zwei Garagenstellplätze
- Zwei Balkone
- Gepflasterte Zufahrt und Wege

Der flache, rechteckige Garten überzeugt mit Rasenfläche und zahlreichen Bepflanzungen. Ein ideales Zuhause für Menschen, die Natur, Ruhe und viel Platz schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Details

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten und Garage

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 bietet großzügige **288 m² Wohnfläche** auf einem **1.012 m² großen Grundstück** in flacher, rechteckiger Lage.

Das Haus verfügt über **eine Etage, 4 Badezimmer** sowie eine helle Küche mit Fenster. Zur Ausstattung gehören **zwei Balkone**, ein Garten, ein Kamin und eine Garage mit **2 Stellplätzen**.

Ausstattung

- Eigentumsgrundstück
- Sehr guter Gebäude- und Ausstattungsstandard
- Kunststofffenster
- Böden aus Fliesen und Paneelen
- Dach mit Metallziegeldeckung
- Elektrische Zentralheizung
- Elektrischer Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Völschenhagen

Wołczkowo (deutsch Völschenhagen) ist ein Dorf westlich von Stettin, in der Gemeinde Dobra. Es ist ein ruhiger, typisch ländlicher Ort, umgeben von grünen Flächen. Es zeichnet sich durch eine verstreute Bebauung aus und ist ideal für Menschen, die dem Stadtlärm entfliehen möchten.

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.