



Familiengeeignete Doppelhaushälfte mit 114 m² auf 80 m² Grundstück in Völschenhagen

212,000 €

Baujahr 2025 5 Zimmer ~114 m²

Beschreibung

Letztes verfügbares Haus in Wolczkowo / Bezrzecze

Modernes, helles Doppelhaus in einer kleinen Wohnanlage an der Grenze zwischen Wolczkowo und Bezrzecze. Von nur sechs Häusern ist dieses die letzte verfügbare Einheit.

Die ruhige, grüne Umgebung verbindet entspanntes Wohnen mit einer schnellen Anbindung an Szczecin. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Wohnfläche und Raumkonzept

Das Haus bietet **114 m² Wohnfläche** sowie ein zusätzlich ausbaubares Dachgeschoss von ca. **20–25 m²**. Das Grundstück umfasst **80 m²** und verfügt über einen privaten Garten sowie eine Terrasse.

Erdgeschoss

Der großzügige Wohnbereich schafft viel Raum für das Familienleben:

- Wohnzimmer mit ca. **37 m²**
- offene Küche mit ca. **13 m²**
- Badezimmer mit Dusche
- direkter Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten
- große Fensterflächen für viel Tageslicht

Obergeschoss ohne Dachschrägen

Das vollwertige Obergeschoss ohne Schrägen lässt sich flexibel gestalten:

- **Variante 1:** 3 Schlafzimmer und Ankleidezimmer mit ca. 8,3 m²
- **Variante 2:** 4 Schlafzimmer und Badezimmer

So kann der Grundriss optimal an individuelle Bedürfnisse angepasst werden – etwa für Familie, Homeoffice oder zusätzlichen Stauraum.

Ausbaubares Dachgeschoss

Das Dachgeschoss mit ca. **20–25 m²** bietet weitere Möglichkeiten, beispielsweise als:

- Arbeitszimmer
- Hobbyraum
- Fitnessbereich
- zusätzliches Schlafzimmer
- Jugendzimmer
- gemütlicher Rückzugsort

Ausstattung und technische Daten

- Doppelhaushälfte, Baujahr 2025
- Ausbaustandard: Bauträgerstandard
- Ziegelbauweise
- Keramikdachziegel
- Fußbodenheizung und Gaszentralheizung
- Gas-Brennwertkessel für Heizung und Warmwasser
- Stadtwasser und Kanalanschluss
- Kunststofffenster
- Nutzbares Dachgeschoss
- privater Garten und eine Terrasse
- 2 private Stellplätze
- Grundstück in ebener, rechteckiger Lage
- Zufahrt über eine lokale Straße
- Starkstromanschluss 400 V
- Gasanschluss vorhanden

Das Haus ist weitgehend fertiggestellt; überwiegend stehen noch die Außenanlagen aus.

Die Übergabe ist bis Ende November 2026 geplant. Der Verkauf erfolgt über einen Bauträgervertrag mit offenem Treuhandkonto.

Details

Moderne Doppelhaushälfte im Neubauzustand

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2025 wird im **Bauträgerstandard** angeboten und bietet eine Wohn-/Nutzfläche von **114 m²** auf einem **80 m² großen Grundstück**.

Das Haus verfügt über ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes, nutzbares Dachgeschoss. Der rechteckige, ebene Gartenbereich bietet Platz zum Entspannen. Eine Terrasse ergänzt den Außenbereich.

Ausstattung

- Massivbauweise aus Ziegeln

- Dacheindeckung mit Keramikziegeln
- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung
- Gasbetriebene Zweikreis-Warmwasserbereitung
- Stadtwasser und städtische Kanalisation
- Starkstromanschluss 400 V

- Gasanschluss vorhanden
- 2 Garagenstellplätze
- Terrasse und Garten
- Zufahrt über eine lokale Straße

Die Immobilie befindet sich auf einem flachen Grundstück in rechteckiger Form. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich 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.