



Doppelhaushälfte für Familien mit 405 m² Grundstück in Völschenhagen

296,000 €

Baujahr 2026 4 Zimmer ~137 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus in ruhiger Lage von Wolczkowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Doppelhaus entsteht in einer ruhigen, von Neubauten geprägten Wohnlage in Wolczkowo. Die Immobilie verbindet durchdachte Funktionalität mit zeitgemäßer Architektur und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Familienleben.

Die Haushälften sind durch zwei tragende Wände mit Dehnfuge voneinander getrennt (24+2+24) und sorgen damit für zusätzliche Privatsphäre.

Eckdaten

- Wohn- und Gesamtnutzfläche: 136,70 m²

- Grundstück: ca. 405 m²
- Baujahr: 2026
- Ausbauzustand: Bauträgerstandard
- Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
- Separates Grundstück mit eigenem Grundbuch
- Flaches, rechteckiges Grundstück, ca. 14 m breit und 32 m lang
- Privater Garten
- Garage mit einem Stellplatz

Raumangebot

- Heller Wohnbereich: 28 m²
- Weitere Zimmer: 13 m², 12 m² und 8,6 m²
- Küche mit Fenster
- Badezimmer: 10 m²
- Separates WC: 1,39 m²
- Ankleidebereich
- Nutzbares Dachgeschoss
- Kaminanschluss vorgesehen

Ausstattung und Technik

- Massive Bauweise aus Betonsteinen
- Ziegeldach
- Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- Gas-Kombitherme für Heizung und Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Starkstromanschluss 400 V
- Alarmanlage vorgesehen
- Betonböden im Bauträgerstandard

Die Lage bietet angenehme Ruhe und zugleich eine gute Anbindung: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Eine attraktive Immobilie für alle, die modernes Wohnen in einer besonderen Wohnumgebung suchen.

Details

Moderne Doppelhaushälfte im Bauträgerstandard – Bezug 2026

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte mit einer Wohn- und Nutzfläche von **136,70 m²** auf einem **405 m²** großen Grundstück. Das Haus wird 2026 fertiggestellt und befindet sich im attraktiven Bauträgerstandard.

Ausstattung und Bauweise

- Doppelhaushälfte mit **1 Vollgeschoss** und ausgebautem Dachgeschoss
- Betonblockwände
- Ziegeldach
- Kunststofffenster
- Betonböden im Bauträgerstandard
- Gaszentralheizung
- Zweikreis-Gastherme für Heizung und Warmwasser
- Städtisches Wasser- und Abwassernetz

- Starkstromanschluss 400 V
- Garage mit einem Stellplatz
- Garten
- Ankleidezimmer
- Kaminmöglichkeit

Raumaufteilung

- Wohnfläche: **136,70 m²**
- Wohnzimmer: **28 m²**
- Zimmer: **13 m²**, **12 m²** und **8,6 m²**
- Badezimmer: **10 m²**
- Separates WC: **1,39 m²**
- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer und 1 separates WC

Grundstück

Das rechteckige, ebene Grundstück misst ca. **14 m x 32 m** und bietet ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Gartenbereich.

Die Immobilie liegt in einer Gegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

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.