



Völschenhagen: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Gewerbehalle in ruhiger Lage

742,000 € (3,150,000 PLN)

Baujahr 2000 7 Zimmer ~250 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und zusätzlicher Gewerbehalle

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 250 m² befindet sich auf einem gepflegten Grundstück von 2.122 m² und bietet viel Platz, Komfort und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Kombinerer von Wohnen und Arbeiten.

Wohnbereich – Stilvoll und großzügig

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, einer offenen, stilvoll gestalteten Küche mit angrenzendem Essbereich sowie einem hellen, geräumigen Wohnzimmer – der perfekte Treffpunkt für die ganze Familie. Hinzu kommen ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein

modern gestaltetes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC mit hochwertiger Fliesenausstattung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, ein großzügiger, offen gestalteter Raum mit Zugang zu einem Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine praktische Ankleide. Einer der Schlafzimmer verfügt über einen zusätzlichen eigenen Balkon.

Im gesamten Haus wurden nur hochwertige Materialien verwendet: Edle Fliesen und Paneele, geglättete und gestrichene Wände sowie dekorative Tapeten sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die solide Eichenholztreppe unterstreicht den eleganten Charakter des Hauses.

Voll unterkellert – vielseitig nutzbare Flächen

Im Untergeschoss (rund 100 m²) finden Sie sechs Räume mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 bis 2,50 m. Dazu gehören eine moderne Heizungsanlage, eine Waschküche mit Trocknerbereich, drei großzügige Zimmer mit Tageslichtfenstern sowie ein kleiner Raum mit Zugang zur Garage. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und ist mit zwei Toren ausgestattet.

Technische Ausstattung

- Vollständig renoviert und modernisiert
- Neue Dacheindeckung mit Blechdachpfannen
- Neue Fassade mit Dämmung
- Kunststofffenster im gesamten Haus
- Gaszentralheizung mit 150-Liter-Wasserboiler
- Stromanschluss 400V

Außenbereich – grün, privat, einladend

Ein herrlich angelegter Garten mit zahlreichen Bäumen, Sträuchern und Blumen lädt zum Entspannen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf eine große Terrasse von ca. 20 m² – ein idealer Ort für gesellige Stunden im Freien.

Zusätzlicher Mehrwert – separate Halle zur Gewerbenutzung

Ein besonderes Highlight ist die auf dem Grundstück befindliche, freistehende Gewerbehalle mit ca. 180 m² Fläche. Der Bau ist massiv, ebenerdig (Niveau "0") und verfügt über Tageslichtfenster, eine breite Einfahrt (2,4 m x 2,2 m), eine nicht-staubende Betonbodenplatte sowie eine Dachhöhe von 4–5 m (Satteldach).

Diese Halle eignet sich hervorragend für Lagerung, Werkstatt, Büro oder andere stille Gewerbenutzung. Der Zufahrtsweg ist befestigt und für LKWs (inklusive TIR) geeignet. Zufahrt über ein separates Tor.

Ein Zuhause mit Perspektive

Diese Immobilie kombiniert stilvolles Wohnen mit zahlreichen funktionalen Möglichkeiten – ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen mit potenzieller geschäftlicher Nutzung verbinden möchten.

Gönnen Sie sich Raum zum Leben und Entfalten – dieses Haus ist bereit für seine neuen Bewohner!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus
Gesamtfläche: 250,00 m²
Grundstücksfläche: 2.122,00 m²
Nutzfläche: 250,00 m²
Gebäudetyp: Freistehend
Baujahr: 2000
Standard: Sehr gut
Gebäudezustand: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der WCs: 1
Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 2

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Heizkreisen
Heizung: Gaszentralheizung
Unterkellerung/Keller: Teilunterkellert
Kellerfläche: 100 m²
Stromanschluss: Ja
400V Starkstrom: Ja
Gasanschluss: Ja
Dacheindeckung: Blechdachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Garage: Ja
Garagentyp: Im Gebäude
Anzahl der Stellplätze in der

Garage: 2

Garten: Ja

Begehbbarer Kleiderschrank: Ja

Hauswirtschaftsraum: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Terrassenfläche: 20 m²

Badezimmerausstattung:

Badewanne, Dusche, WC,

Handtuchheizkörper

Monatliche Nebenkosten: ca.

€235 (PLN 1.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Garderobe Terrasse Balkon
nahe der Grenze

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. 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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.