# Modernes Passiv-Doppelhaus am Waldrand mit Top-Ausstattung in Buch

## 586,000 € (2,490,000 PLN)

Baujahr 2020 5 Zimmer ~183 m²

## Beschreibung

### Modernes, energiesparendes Doppelhaus in naturnaher Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche, moderne Passivhaus in hochwertiger Doppelhausbauweise verbindet stilvolles Wohnen mit fortschrittlichster Technik und hervorragender Energieeffizienz. Es befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung – direkt am Waldrand mit Zugang zu Radwegen und unweit eines Sees. Perfekt für alle, die den Komfort einer modernen Immobilie mit der Nähe zur Natur kombinieren möchten.

### Raumaufteilung

Das ca. 183 m² große Haus (inkl. 20 m² Garage) bietet einen durchdachten Grundriss:

**Erdgeschoss** - Großzügiger, heller Wohnbereich mit modernem Kamin (mit Wasserwärmetauscher) - Offene Küche mit maßgefertigter Einbauküche und hochwertiger Ausstattung, angrenzender Speisekammer - Praktischer Flur mit Zugang zur Garage, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum

**Obergeschoss** - Drei gemütliche Schlafzimmer - Modernes Badezimmer mit Fenster, stilvoller Keramik und Fliesen - Hochwertig ausgebaute Holztreppe

**Dachgeschoss** - Vollständig ausgebaut zu einem großzügigen Raum (ca. 39 m²), ausgestattet mit zusätzlichem Gäste-WC – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum

### Ausstattung & Technik

Die Immobilie überzeugt durch eine exzellente Bauqualität und viele innovative Ausstattungsdetails:

- Wände aus Ytong Energo Pro Mauerwerk (24 cm) mit zusätzlicher 20 cm starker Graphit-Styroporwärmedämmung
- Fußbodenisolierung mit 15 cm Yeticco Graphitdämmung + Folie
- Dachaufbau mit mehrfacher Isolierung inkl. 24 cm PUR-Schaum
- Dreifach verglaste Fenster für Passivhäuser
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Wandstärke im OG mit schallisolierendem Rockwool
- Silka-Mauerwerk im EG (12 cm)

### Energiesysteme

Das Haus ist mit einem gebäudeeigenen, intelligenten Energiesystem ausgestattet:

- Solarkollektoren (10 kW) für Warmwasser und Heizung
- Photovoltaikanlage (5,5 kW)
- Wärmerückgewinnungssystem (GWC) mit 100 m Erdleitung + kontrollierter Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung mit verstärkter Rohrdichte (15 cm Abstand)
- Energiesparender Kamin mit Wasserwärmetauscher

- Kombinierte Heizsystemsteuerung (Kamin + Solar + Gas)
- Vorbereitung für Windturbine, E-Auto-Ladestation und Klimaanlagen in allen Räumen
- Photovoltaik-gerechte Elektroinstallation inkl. Smart-Home-Leerverrohrung
- Rekuperator für Warmwasser INNOVA BEE 1300 in der Dusche
- Maßgeschneiderte Überdachung mit zusätzlichem Lagerraum im Außenbereich
- System für IP-Kameraüberwachung
- Eigenes Wasserreservoir
- Vollautomatisierte Haustechnik

### Grundstück & Umgebung

- Grundstücksfläche: 578 m² mit stabilem Metallzaun
- Ruhige Wohnlage, angrenzend an Wald und 8 km Freizeitweg
- Nur ca. 2 km bis zum See
- 300 m zur Bushaltestelle
- Nur 10 Gehminuten zum nächsten Sportplatz
- Asphaltierte Zufahrt mit Betonelementen

### Besonderheiten

- Baujahr 2020
- Grundstücksform: Rechteck
- Sehr guter Gebäudezustand
- Außenstellplatz + Garage
- Terrasse und Balkon
- Garderobe vorhanden
- Hochwertige Materialien: Keramikfliesen, Laminatböden, Holzdetails

Dieser moderne, energiesparende Traum vom Wohnen bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort, langlebige Qualität und eine ruhige, naturnahe Lage – ideal für Familien, Berufstätige im Home-Office oder Ruhesuchende. Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!

## Details

### Eigenschaften der Immobilie

- **Objektart:** Doppelhaushälfte
- **Gesamtnutzfläche:** 183,30 m²
- **Wohnfläche:** 151,10 m²
- **Grundstücksfläche:** 578,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände
- **Baujahr:** 2020
- **Bauzustand:** Sehr gut
- **Ausbauzustand:** Zum Fertigstellen
- **Wandmaterial:** Ytong
- **Dachdeckung:** Keramikdachziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußbodenbeläge:** Paneele, Terrakotta, Fliesen
- **Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Anzahl separater WCs:** 1
- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche
- **Kleiderschrank/Ankleide:** Ja
- **Balkonanzahl:** 1
- **Terrasse:** Ja, 1 Terrasse
- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 1
- **Heizung:** Lokales Fernwärmenetz, Elektroheizung, Kamin, Wärmepumpe
- **Warmwasserbereitung:** Gastherme (zweikreisig)
- **Stromanschluss:** Ja
- **400V Starkstrom:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kanalisation:** Öffentlich
- **Sicherheitsausstattung:** Alarmanlage, Videoüberwachung
- **Zaun:** Metallzaun

### Umgebung

- **Wald:** In der Nähe
- **See:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garderobe Terrasse Garten

## Buch

Buk (deutsch Buch) liegt im Grenzstreifen und bietet eine naturnahe Lage mit guter Infrastruktur. Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten auf der deutschen Seite sind nur wenige Minuten entfernt – ideal für Doppelverdiener und Familien.

## 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

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.

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.