



Vielseitiges Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Polchow

423,000 € (1,799,000 PLN)

Baujahr 1988 7 Zimmer ~414 m²

Beschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit großem Garten – vielseitige Nutzung möglich

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1988 erbaut und befindet sich auf einem gepflegten, umzäunten Grundstück mit einer Fläche von 1.124 m² in ruhiger und grüner Umgebung.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 414 m² bietet das Haus nicht nur großzügige Wohnverhältnisse, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Das Untergeschoss verfügt über mehrere separate Räume und besitzt einen

eigenen Eingang vom Vorplatz aus. Diese Einheit bietet sich ideal für die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit an.

Erdgeschoss:

- Heller Wohnbereich mit Kamin, Esszimmer und offener Küche
- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Flurbereich mit Zugang zu allen Räumen

Dachgeschoss:

- Vier weitere Zimmer, flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzbar
- Zusätzliches Badezimmer
- Separates WC
- Geräumiger Flur

Ausstattung & Zustand:

- Parkettböden in Wohn- und Schlafbereichen sowie im Flur
- Küche mit Terrakottafliesen
- Wände geglättet und frisch gestrichen
- Badezimmer in gepflegtem Zustand, gefliest im klassischen Stil
- Heizung über moderne Gastherme sowie zusätzlichem Kamin mit Warmluftverteilung ins Obergeschoss
- Warmwasser über elektrischen Boiler
- Gebäude in solider Bauweise aus Keramikziegeln errichtet
- Wärmedämmung vorhanden
- Dach mit Blechziegeln eingedeckt

Außenbereich:

Das weitläufige Grundstück lädt mit seinem schönen Garten zum Entspannen und Genießen ein. Zwei gemauerte Garagen bieten Platz für Ihre Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum.

Option zur Grundstückserweiterung:

Auf Wunsch kann das Anwesen mit einer erweiterten Grundstücksfläche von insgesamt 2.124 m² erworben werden. Der Aufpreis für das zusätzliche Land beträgt €516.000 (PLN 2.200.000).

Ein vielseitiges Zuhause mit Charakter, das nicht nur durch Größe und Komfort besticht, sondern auch durch sein Potenzial für Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorzustellen!

Details

Immobilienart

- **Typ:** Einfamilienhaus
- **Bauart:** Freistehend
- **Baujahr:** 1988
- **Zustand:** Gut
- **Standard:** Gut
- **Wandmaterial:** Ziegel

Flächen

- **Gesamtfläche:** 414,00 m²
- **Wohnfläche:** 164,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.124,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig

Ausstattung

- **Dachdeckung:** Blechdachziegel
- **Küche:** Mit Fenster
- **Anzahl Badezimmer:** 2
- **Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Garage:** Ja (2 Stellplätze)
- **Garten:** Ja
- **Kamin:** Ja

Medien und Anschlüsse

- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garten Kamin Keller

Polchow

Pilchowo (deutsch Polchow) liegt westlich von Szczecin, im unmittelbaren Vorfeld der Grenze. Gute Anbindung an städtische Arbeitsplätze und kurze Wege nach Deutschland machen den Ort zu einer gefragten Wohnlage.

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.