



Modernes Doppelhaus mit Garten in Kościno – familienfreundlich & naturnah wohnen

235,000 € (1,000,000 PLN)

Baujahr 2023 5 Zimmer ~124 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus in ruhiger Lage in Kościno – 124 m² Wohnfläche mit Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kościno – nur wenige Minuten von Wald und Natur entfernt! Diese attraktive Doppelhaushälfte mit ca. 124 m² Wohnfläche bietet großzügigen Raum für Familien und alle, die Komfort und Ruhe zu schätzen wissen. Je nach Wahl stehen zwei Parzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 324 m² oder 370 m² zur Verfügung.

Das Haus ist Teil eines modernen Projekts mit zwei Einfamilienhäusern, die jeweils zwei Wohneinheiten beinhalten. Die Übergabe erfolgt im Dezember

2024 im gehobenen Entwicklerstandard – inklusive erschlossenem Dachboden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: - Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche (36 m^2) und Zugang zur Terrasse und zum Garten – je nach Variante nach Süden oder Westen ausgerichtet - Büro oder Gästezimmer (13 m^2) - Badezimmer mit Dusche (4 m^2) - Hauswirtschaftsraum (4 m^2) - Eingangsbereich / Flur ($6,5\text{ m}^2$)

Obergeschoss: - Drei Schlafzimmer: ca. 29 m^2 , 11 m^2 und 8 m^2 - Großes Bad mit Tageslicht ($5,5\text{ m}^2$) - Flur ($6,4\text{ m}^2$)

Ausstattung und Highlights:

- Ruhige Lage nahe Wald – ideal für Familien und Naturliebhaber
- Zufahrt über befestigte Gemeindestraße mit Straßenbeleuchtung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Panasonic Aquarea 5,5 kW (Monoblock, Generation K)
- Vorinstallation für Alarmanlage, TV, Internet und Gegensprechanlage
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (U-Wert $1,0\text{ W/m}^2\text{K}$)
- Dach aus Metallziegeln mit 25 cm Mineralwollisolierung
- Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (Rekuperation)
- Betonierter Terrassenbereich und ebener Garten
- Versickerungszisterne für Regenwasser (10 m^3)
- Öffentliche Abwasserleitung
- Zwei befestigte Stellplätze auf dem Grundstück
- Umzäuntes Grundstück mit gepflasterter Einfahrt und Gehweg
- Zusätzliche Carport-Struktur für zwei Fahrzeuge erhältlich – Aufpreis: €2.350 (PLN 10.000)

Die Immobilie vereint durchdachte Bauqualität mit zukunftsorientierter Haustechnik. Die massive Bauweise mit Silikatsteinen, die sehr gute

Dämmung und moderne Heiztechnik garantieren niedrige Betriebskosten und langjährigen Wohnkomfort.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die naturnahes Wohnen, moderne Architektur und eine freundliche Nachbarschaft suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Kościno!

Details

- **Immobilientyp:** Doppelhaushälfte
- **Verfügbar ab:** 24.04.2023
- **Wohnfläche gesamt:** 124,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 324,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteck
- **Nutzfläche:** 124,00 m²
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Baujahr:** 2023
- **Ausbaustandard:** Neubau, bezugsfertig nach Bauherrenstandard
- **Bauzustand:** Neubau
- **Wandmaterial:** Hohlblockstein
- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Stromanschluss vorhanden:** Ja
- **400V Starkstromanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Dacheindeckung:** Metalldachziegel
- **Garten:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Frühere Preisangabe:** €199.530 (PLN 850.000)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Garten Garderobe

Kościno

Kościno befindet sich im 10-km-Streifen zum Grenzübergang in Kołbaskowo. Der dörfliche Charakter und die Nähe zu Autobahnanschlüssen sprechen Familien und Pendler gleichermaßen an.

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.

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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.