



## Modernes Doppelhaus in Polchow: Ruhige Waldrandlage mit Garage und Garten

**289,000 € (1,230,000 PLN)**

Baujahr 2022 5 Zimmer ~156 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Doppelhaushälften am Waldrand in Pilchowo – Wohnen im Grünen, nur einen Schritt vom Stadtleben entfernt**

Entdecken Sie zwei moderne Doppelhaushälften im malerischen Pilchowo, gelegen am Fuße der Warschowbergen inmitten der idyllischen Wälder der Puszcza Wkrzańska. Diese charmanten Neubauten verbinden naturnahes Wohnen mit hoher Bauqualität und bester Infrastruktur.

### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 155,5 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche je Einheit:** ca. 436 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2022
- **Zustand:** bezugsfertig im hochwertigem Rohbau (developer standard)

- **Architektur:** moderne Doppelhaushälfte mit separaten Fundamenten und Doppelmauerwerk mit Dehnungsfuge
- **Umzäunung:** stilvolle anthrazitfarbene Paneelzäune
- **Zufahrt:** gepflasterte Einfahrt auf befestigter Straße mit zusätzlicher Aufschüttung aus Mineralgemisch

### Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse - Offene Küche mit viel Tageslicht - Badezimmer mit Fenster - Garderobenbereich (Windfang) - Flur mit Platz für Stauraum

**Obergeschoss:** - Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Drei weitere helle Schlafzimmer - Weiteres Badezimmer

**Zusätzlich:** - Integrierte Garage (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum - Privater Garten für jede Einheit - Balkon mit Ausblick ins Grüne

### Ausstattung & Technik

- **Wände aus Silikatmauerwerk** – ideal für ein gesundes Raumklima
- **Energiesparfenster (3-fach Verglasung)** der Marke Salamander bluEvolution
- **Einbruchhemmende Haustür** (RC2, Verglasung P4) von Wiśniowski
- **Zweifach geneigtes Dach** mit qualitativer Dacheindeckung von Braas
- **Hochwertiger Schornsteinzug** für Kaminanschluss (Hoch)
- **Moderne Wärmepumpe (Nibe)** für Heizung, Kühlung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **Elektrik 400V (Kraftstrom)** vorbereitet
- **Garage mit automatischem Tor (Wiśniowski)**
- **Überwachungssystem vorhanden**
- **Kaminanschluss vorhanden**

### Lage

Pilchowo bietet die perfekte Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und schneller Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. Ob Wandern, Radfahren oder einfach entspannen im eigenen Garten – hier genießen Sie Lebensqualität pur. Die Nähe zum Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein – ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die das Besondere suchen.

### Preisbeispiel für zusätzliche Leistungen (optional)

- Auffahrt oder Gartengestaltung individuell möglich, z. B. gegen Aufpreis von rund €940 (PLN 4.000)

Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartigen Immobilien persönlich zu besichtigen – lassen Sie sich von der Lage, der durchdachten Gestaltung und der hohen Bauqualität begeistern. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

### Details

- **Immobilienart:**  
Doppelhaushälfte
- **Gesamtnutzfläche:** 155,50 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 436,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Wohnfläche:** 155,50 m<sup>2</sup>
- **Grundstückseigentum:**  
Eigentum
- **Baujahr:** 2022
- **Standard:** Ausbauhaus  
(Entwicklerstandard)
- **Gebäudezustand:** Ausbauhaus  
(Entwicklerstandard)
- **Wandmaterial:** Silikat
- **Küchentyp:** Durchreiche
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Stromanschluss:** Ja
- **400V Drehstromanschluss:** Ja
- **Überwachungssystem:** Ja
- **Dacheindeckung:** Keramische Dachziegel
- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 1
- **Garten:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Ausstattung Badezimmer:**  
Fenster

**Eigenschaften der Immobilie**

nahe der Grenze   Garage   Garten   Kamin   Balkon

## 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.