Immobilien in Westpommern

#424369

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Polchow

294,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 1998 4 Zimmer ~226 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Pilchowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende, eingeschossige Haus wurde 1998 aus hochwertigem Porotherm-Ziegel errichtet und befindet sich in idyllischer Lage in Pilchowo – umgeben von viel Grün und in einer ruhigen Seitenstraße.

Grundstück und Wohnfläche

Das Haus verfügt über eine praktische Wohnfläche von ca. 169 m² und eine Gesamtfläche von ca. 225 m². Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen, gepflegten Grundstück von 1.097 m². Ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen!

Ausbaumöglichkeiten

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial mit einer Fläche von ca. 60 m² (ca. 120 m² Grundfläche). Es ist bereits vorbereitet für einen Ausbau – mit verlegten Medienanschlüssen, gedämmtem Dach (Mineralwolle, dampfdurchlässige Folie), montierten Dachfenstern sowie einer leichten Holztreppe.

Raumaufteilung

Das Erdgeschoss umfasst:

- Ein großzügiger Wohnbereich von ca. 63 m² mit Kamin (Wasserwärmetauscher), ideal für gemütliche Abende
- Zwei Schlafzimmer (je ca. 15 m²)
- Ein Arbeitszimmer (ca. 10,2 m²)
- Zwei Bäder:
- eines mit Dusche und WC
- eines mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Küche mit Fenster und Zugang zur Terrasse
- Großer Windfang mit Einbauschrank für zusätzliche Stauraummöglichkeiten

Die Fußböden sind mit eleganten Paneelen ausgelegt, in Küche und Bädern finden Sie pflegeleichte Terrakotta-Fliesen. Die doppelverglasten Kunststofffenster besitzen eine ansprechende Holzoptik von außen.

Kellergeschoss und Garage

Der ca. 60 m² große, beheizte Keller mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 m ist sowohl über das Haus als auch separat zugänglich. Er eignet sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder für Ihre gewerbliche Nutzung.

Ein elektrisches Garagentor öffnet zu einer ca. 25,5 m² großen Garage. Daneben befindet sich die moderne Heiztechnik mit einem Gas-Brennwertkessel sowie ein Warmwasserspeicher (120 m³).

Außenbereich

Zwei großzügige Terrassen — eine vom Wohnzimmer, die andere von der Küche aus begehbar — bieten Ihnen sonnige Plätze zum Entspannen oder zum Empfang von Gästen. Der liebevoll angelegte Garten mit Ziersträuchern und Bäumen sowie einer Holzlagerhütte für den Kamin rundet das Gesamtbild perfekt ab. Hier genießen Sie Ruhe, frische Luft und Natur pur.

Ausstattung im Überblick

- Gas-Zentralheizung
- Kamin mit Wassermantel
- Zwei Badezimmer
- Zwei Terrassen
- Fenster mit Holzoptik außen
- Voll unterkellert mit separatem Zugang
- Elektrik: 400 V (Starkstromanschluss)
- Garage mit elektrischem Tor
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Erleben Sie echten Wohnkomfort in einem gepflegten Wohnhaus mit viel Charme und großem Garten — eine seltene Gelegenheit in Pilchowo!

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus (freistehend)
Gesamtfläche: 225,60 m²
Grundstücksfläche: 1.097,00 m²
Wohnfläche: 169,20 m²
Baujahr: 1998
Zustand: Gut
Gebäudestandard: Gut

Wandmaterial: Ziegel
Küche: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Stromanschluss: Ja
400V-Anschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Dacheindeckung: Betondachziegel

Garage: Ja
Anzahl der Garagenstellplätze: 1
Garten: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 2
Frühere Preisangabe: €333.333 (PLN 1.420.000)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garten Kamin Terrasse 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

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.