# Neubau-Doppelhaushälfte in Polchow: Modernes Wohnen in ruhiger, grüner Lage

## 277,000 € (1,178,000 PLN)

Baujahr 2022  5 Zimmer  ~156 m²

## Beschreibung

### Entspannter Wohnkomfort im Grünen – Neubau-Doppelhaushälfte in Pilichów

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, umgeben von Natur und Ruhe! Diese moderne Doppelhaushälfte im malerischen Pilichów bietet Ihnen Premium-Komfort auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155,5 m² auf einem ca. 436 m² großen Grundstück – ideal für alle, die das Leben im Einklang mit der Natur genießen möchten.

### Lage & Umgebung

Das Haus liegt in einem absolut ruhigen Umfeld, abgeschirmt von Verkehrslärm durch einen angrenzenden Waldstreifen. Hier erwachen Sie mit Vogelgesang und können Ihre Freizeit in ländlicher Idylle verbringen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

## Premium-Bauqualität & Ausstattung

Dieses Neubauhaus (Baujahr 2022) überzeugt durch sorgfältig ausgewählte Materialien und durchdachte Technik:

- **Fenster von Salamander bluEvolution** mit einem durchschnittlichen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,75 W/m²*K – inklusive warmer Montage.
- **Einbruchhemmende Hauseingangstür** der Klasse RC2 mit P4-Verglasung von Wiśniowski.
- **Elektrisches Garagentor** von Wiśniowski (1 Stellplatz in der Garage).
- **Dachdeckung** mit hochwertigen Dachziegeln von Brass.
- **Schornsteinzüge vorbereitet für Kaminanschluss** (Hoch).
- **Wärmepumpe** für effiziente Heizung und Kühlung.
- **Fußbodenheizung** im Erdgeschoss und im Obergeschoss.
- **Videoüberwachungssystem** für zusätzliche Sicherheit.
- **Kunststofffenster**, gemauerte Bauweise (Ziegel) für gute Wärmedämmung.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

## Grundriss & Grundstück

- **Gesamtwohnfläche:** ca. 155,5 m²
- **Nutzfläche:** ca. 120 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 436 m² (quadratische Form: ca. 21 m x 21 m)
- **Grundstücksart:** Eigentumsgrundstück (flaches Gelände)
- **Hausform:** Doppelhaushälfte
- **Etagenanzahl:** Erdgeschoss + Obergeschoss (gesamt 1 Etage inkl. EG)

## Technische Anschlüsse

- Strom: vorhanden
- Gas: angeschlossen
- Wasserversorgung: städtisches Netz
- Abwasser: über Sickergrube (Szambo)

### Individuelle Gestaltung möglich

Das Haus wird im hochwertigen Rohbauzustand (Standard: „deweloperski“) übergeben. Es besteht die Möglichkeit, das Haus gegen Aufpreis schlüsselfertig ausbauen zu lassen – sprechen Sie uns auf Ihre Wünsche an!

### Verfügbarkeit

Das Objekt ist bezugsbereit ab dem 12. Juni 2024.

### Highlights auf einen Blick

- Ruhige, grüne Lage mit optimaler Privatsphäre
- Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Haustechnik
- Modernes Heiz-/Kühlsystem mit Wärmepumpe
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Videomonitoring für mehr Sicherheit
- Garage und Stellplatz inklusive

### Kaufnebenkosten

Die angegebene Summe beinhaltet bereits alle Bruttobeträge.
Beispiel: Bei einer Teilleistung von PLN 2.000 entspricht dies ca. **€470** (PLN 2.000).

Erleben Sie exklusives Wohnen in der Natur – wir begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus in Pilichów!

## Details

- **Immobilienart:** Doppelhaushälfte
- **Verfügbar ab:** 12.06.2024
- **Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände
- **Gesamtfläche:** 155,50 m²
- **Grundstücksfläche:** 436,00 m²
- **Grundstücksbreite:** 21,00 m
- **Grundstückslänge:** 21,00 m
- **Grundstücksform:** Quadrat
- **Nutzfläche:** 120,00 m²
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Bauart des Hauses:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 2022

- **Ausbaustandard:** Bauträgerstandard
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Warmwasserquelle:** –
- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Abwassersammelgrube
- **Wasserversorgung:** Öffentliches Netz
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Fensterart:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Nebenkosten:**
- Monatliche Kosten für Strom, Wasser, Abwasser und Abfall: ca. €235 (PLN 1.000)

## Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze  Gas  Garage

## 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.