



## **Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in naturnaher Lage bei Stettin**

**334,000 € (1,419,000 PLN)**

Baujahr 1998 4 Zimmer ~217 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Pilchowo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pilchowo – einem ruhigen, grünen Vorort mit exzellenter Anbindung und naturnahem Wohnen. Dieses freistehende, eingeschossige Haus mit ausgebautem Dachgeschoss überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, einen gepflegten Garten sowie viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

#### **Die Immobilie im Überblick:**

- **Wohnfläche:** 169,2 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** 216,7 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 1.096 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1998

- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Zustand:** gut gepflegt
- **Dach:** keramische Dachziegel
- **Fenster:** moderne Kunststofffenster
- **Fußböden:** Laminat
- **Lage:** ebenes Grundstück in ruhiger Wohngegend, umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie naturnahem Waldgebiet

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich / Windfang: 5,9 m<sup>2</sup>
- Flur: 12,9 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster: 11,1 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche: 2,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne: 5,4 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 14,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 14,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 10,2 m<sup>2</sup>
- Esszimmer: 14,4 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: großzügige 35 m<sup>2</sup>

#### **Zusätzliche Räume:**

- Technikraum: 10,9 m<sup>2</sup>
- Garage mit Montagegrube: 25,4 m<sup>2</sup>
- Dachboden (ausbaufähig mit Planung für 3 Zimmer, Küche, Bad): 56 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellerung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal als Hobby- oder Abstellraum

#### **Außenbereich:**

Das große, unregelmäßig geschnittene Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet zahlreiche Bäume, Sträucher und Zierpflanzen. Hier genießen Sie

Privatsphäre und Entspannung mitten im Grünen – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

## Lage:

Pilchowo liegt naturnah am Stadtrand und bietet eine gelungene Mischung aus Idylle und guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- ein Waldgebiet – perfekt für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten
- ein See
- Einkaufsmöglichkeiten
- eine Grundschule
- öffentliche Verkehrsmittel

## Highlights:

- Bezugsfertig mit gutem Standard
- Vollunterkellert mit viel Stauraum
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Große Garage direkt am Haus
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung

## Hinweis zu Nebenkosten:

Nicht enthaltene Anpassungs- oder Umbaukosten sind individuell zu planen. Beispielhafte Orientierung: Ein Ausbau des Dachgeschosses könnte je nach Ausstattung etwa €4.700 (PLN 20.000) kosten.

Besichtigen Sie dieses charmante Haus und entdecken Sie sein volles Potenzial. Ein Zuhause zum Wohlfühlen erwartet Sie!

## Details

**Haustyp:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Pilchowo

**Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 216,70 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.096,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Wohnfläche:** 169,20 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1998

**Ausstattungsstandard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Wasserversorgung:** Städtische  
Wasserversorgung

**Video-/Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:**

Keramikdachziegel

**Fußbodenbelag:** Paneele

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

## **Eigenschaften der Immobilie**

Garage Keller

### **Lage:**

Das freistehende Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Pilchowo auf einem großzügigen, unregelmäßig geformten Grundstück mit 1.096 m<sup>2</sup>. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen – ein Wald, ein See, ein Geschäft sowie eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

### **Nebenkosten:**

Monatliche Betriebskosten betragen circa €235 (PLN 1.000).

## **Stettin**

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## **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.