Immobilien in Westpommern

#429549

# Kościno: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in naturnaher, ruhiger Wohnlage

## 581,000 € (2,467,000 PLN)

Baujahr 2013 6 Zimmer ~392 m²

## Beschreibung

### Komfortables Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit gepflegtem Garten

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem freistehenden Einfamilienhaus in exzellenter Lage inmitten einer ruhigen Wohnsiedlung, nur einen Steinwurf vom Wald und Naturschutzgebiet entfernt. Dieses Haus bietet nicht nur durchdachte Raumaufteilung, sondern auch modernen Komfort und ein behagliches Wohnambiente – ideal für alle, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung zur Stadt schätzen.

### Grundstück

Das ca. 1.205 m² große Grundstück ist vollständig umzäunt und liebevoll angelegt. Ein wunderschön gepflegter Garten, eine idyllische Gartenlaube und üppige Begrünung schaffen eine entspannte Atmosphäre. Die Zufahrt

erfolgt über eine befestigte Straße. Im Garten – ca. 800 m² – wurden vorhandene Bäume elegant in die Gartenplanung integriert und regelmäßig gepflegt.

### Haus

Das 2013 erbaute Haus besticht durch seine moderne Architektur und qualitativ hochwertige Bauweise in traditioneller Massivbauweise. Die Gesamtfläche beträgt 391,90 m², die Nutzfläche ca. 255,70 m². Das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss bieten großzügigen Raum und viel Tageslicht durch große Fenster.

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

- ein komfortabler, gefliester Eingangsbereich mit Einbauschränken,
- eine geräumige Küche (18 m²) mit hochwertigen Einbaumöbeln und Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination),
- ein gemütliches Esszimmer (18 m²),
- ein einladendes Wohnzimmer mit Kamin (37,60 m²) und direktem Zugang zur Gartenterrasse,
- ein zusätzliches Zimmer (ca. 16 m²) als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar,
- Badezimmer, Technikraum, ein geräumiger Doppelgarage (36 m²) sowie ein praktischer Abstellraum unter der Treppe.

Das Obergeschoss mit einer Nutzfläche von 185,60 m² bietet:

- vier helle Schlafzimmer (13,50 m²; 20,80 m²; 20,10 m²; 18,70 m²),
  – eines davon mit eigenem Bad und Ankleidezimmer (6 m²),
  – ein weiteres mit Balkonzugang und Blick auf den sonnigen Garten (Westseite),
- ein zweites Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet,
- eine praktische Waschküche (7 m²) sowie einen geräumigen Flur.

### Technische Ausstattung und Komfort

- Dach mit hochwertiger Keramik-Dachdeckung und 30 cm Mineralwolle-Isolierung,
- gedämmte Außenwände,
- moderne PVC-Fenster mit Außenrollläden, Insektenschutz und Natursteinfensterbänken,
- Velux-Dachfenster aus Holz im Obergeschoss,
- Fußbodenheizung im ganzen Haus über modernen Gas-Zweikreisbrenner,
- elektrische und gasbetriebene Hausanschlüsse,
- zentrale Staubsaugeranlage,
- Alarmanlage mit Videoüberwachung und Bewegungsmeldern,
- zahlreiche Lichtanschlüsse, TV- und Internetanschlüsse vorhanden.

Das elektrische Garagentor sowie das Einfahrtstor sind ferngesteuert. Zusätzliche Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück vor der Garage.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einem modernen Wohnviertel mit hochwertigen Einfamilienhäusern in Hanglage – ruhig, grün und familienfreundlich. Die Nähe zum Wald und Naturschutzgebiet lädt zu Aktivitäten im Freien ein, während die Anbindung an das Stadtzentrum Ihnen unkomplizierten Zugang zu urbanen Annehmlichkeiten ermöglicht.

### Ein Ort zum Wohlfühlen

Dieses Haus ist perfekt für alle, die komfortables, stilvolles Wohnen in Verbindung mit naturnaher Lebensweise suchen. Hier finden Sie nicht nur Raum zum Leben, sondern auch Ruhe, Freiheit und ein Zuhause, das zum Bleiben einlädt.

Überzeugen Sie sich selbst – ein seltenes Angebot mit viel Wohnwert!

## Details

**Art der Immobilie:** Einfamilienhaus
**Lage des Grundstücks:** Hanglage
**Gesamtfläche:** 391,90 m²
**Grundstücksfläche:** 1.205,00 m²
**Grundstücksform:** Rechteckig
**Nutzfläche:** 255,70 m²
**Haustyp:** Freistehend
**Baujahr:** 2013
**Standard:** Sehr gut
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
**Baumaterial:** Hohlblockstein
**Küchentyp:** Separat
**Anzahl der Badezimmer:** 2
**Anzahl der WCs:** 1
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
**Warmwasserquelle:** Gas-Zweikreislauf
**Heizung:** Lokales Fernwärmenetz
**Stromanschluss:** Ja
**Gasanschluss:** Ja
**Abwasser:** Öffentliches Kanalsystem
**Wasserversorgung:** Öffentlich
**Alarmanlage:** Ja
**Videoüberwachung:** Ja
**Türsprechanlage:** Ja
**Fensterart:** Kunststofffenster
**Dacheindeckung:** Keramikdachziegel
**Umzäunung:** Sonstige
**Garage:** Ja
**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

## Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Keller Garten Balkon

## 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

**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.