



## Zweifamilienhaus mit großem Potenzial und Garten in ruhiger, grüner Lage in Gollnow

**176,000 € (749,000 PLN)**

Baujahr 1978   6 Zimmer   ~151 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in naturnaher Lage**

Diese vielseitige Immobilie befindet sich in einem freistehenden Zweifamilienhaus auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ... m<sup>2</sup>. Für beide Wohneinheiten wurde eine vertragliche Nutzungsregelung des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten:

- **Erste Wohnung (Maisonette) mit einer Fläche von ... m<sup>2</sup>**

Der Zugang erfolgt straßenseitig. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Deckenhöhe von 2,5 m. Großzügige Raumaufteilung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten Flexibilität für individuelle Wohnideen.

- **Zweite Wohnung im Souterrain mit einer Fläche von ... m<sup>2</sup>**

Separater Eingang vom Garten aus. Die Deckenhöhe beträgt 2,20 m. Diese Einheit eignet sich ideal als separate Einliegerwohnung, Büro oder zur Vermietung.

**Gesamtsumme der Wohnfläche: ... m<sup>2</sup>**

**Highlights der Immobilie**

- Ruhige und grüne Lage in direkter Waldnähe – perfekt für Naturliebhaber
- Geräumige und atmosphärische Räume mit viel Tageslicht
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ideal für eine große Familie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Großes Investitionspotenzial durch die Möglichkeit, zwei voneinander unabhängige Einheiten zu schaffen
- Gemütliche Heizoptionen: Gasheizung sowie ein Kamin sorgen für angenehmes Raumklima
- Attraktiver Außenbereich mit gepflegtem Garten, Rasenfläche und zahlreichen Bepflanzungen
- Terrasse mit Grillhäuschen – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien
- Holzlager (Drewutnia) vorhanden
- Gepflasterter Stellplatz auf dem Grundstück

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Option für Familien dar – auch für mehrgenerationale Haushalte oder Familien mit internationalem Hintergrund, wie beispielsweise aus der Ukraine.

Ein Ort mit viel Herz und Möglichkeiten – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 20.12.2024

**Frühere Preis:** 799.000 PLN

**Gesamtfläche:** 150,85 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Haus

**Baujahr:** 1978

**Zustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):**  
2

**Geschosshöhe:** 2,50 m

**Warmwasseraufbereitung:** Gas-

Durchlauferhitzer (2-Kreisläufe)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung, Kamin

**Gasanschluss:** Ja

**Backofen:** Ja

**Bodenbelag:** Fliesen, Holzdielen

**Umzäunung:** Komplett eingezäunt

**Garage:** Ja

**In der Nähe:**

- Wald
- Geschäft
- Kindergarten
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomiebetrieb
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   Zaun   Garage   Garten

## 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.