Immobilien in Westpommern

#430598

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage nahe Stettin entdecken

295,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 1995 4 Zimmer ~171 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Szczecin

Willkommen in Pilchowo – einem charmanten und ruhig gelegenen Ort am Rande der Puszcza Wkrzańska, einem weitläufigen Waldgebiet, das Naturfreunden und Aktiven zahlreiche Möglichkeiten bietet. Diese besondere Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an Szczecin.

Highlights der Immobilie

- **Lage**: Grundstück auf einem Südwesthang – in unmittelbarer Nähe zum Wald
- **Grundstücksfläche**: 1.195 m² – rechteckig geschnitten, mit großem Gestaltungspotenzial

- **Wohn-/Nutzfläche**: ca. 262,80 m²
- **Baujahr**: 1995
- **Garage**: Integrierte Einzelgarage mit ca. 21,9 m²

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadt und Natur. Der Wald lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden ein – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen mit einem aktiven Lebensstil.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus bietet großzügige, gut strukturierte Innenräume über zwei Etagen. Der Wohnkomfort wird durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Bauweise unterstützt.

- **Wände**: Gasbeton- und Ziegelmauerwerk, 15 cm gedämmt mit Styropor
- **Decken**: Stahlbeton
- **Dach**: Gedeckt mit Dachziegeln, gedämmt mit 15 cm Steinwolle
- **Fenster**: Kombination aus Holz- und Kunststofffenstern
- **Treppe**: Massive Stahlbetontreppe

Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung mit einem 2-Kreislauf-System (Vaillant) sowie einen Warmwasserspeicher. Wasser, Abwasser, Strom und Gas sind an das städtische Netz angeschlossen.

Weitere Vorteile

- Ruhige Umgebung mit viel Grün und wenig Verkehr
- Guter Zustand des Hauses – sofort bezugsfertig
- Eigener Garten mit vielen Möglichkeiten für individuelle Gestaltung
- Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergarten und Schule in der Nähe
- Separate Küche, ein Badezimmer
- Massive Umzäunung des gesamten Grundstücks
- Möglichkeit zur flexiblen Nutzung bzw. Raumgestaltung

Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine naturnahe und zugleich urbane Wohnqualität schätzen. Pilchowo ermöglicht Ihnen ein Leben im Grünen – ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen!

Zögern Sie nicht – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Pilchowo!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Stadtteil/Siedlung: Pilchowo
Lage des Grundstücks: Hanglage
Gesamtfläche: 170,60 m²
Grundstücksfläche: 1.195,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 262,80 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Hausart: Freistehend
Baujahr: 1995
Standard: Gut
Zustand des Gebäudes: Gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Separat
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
Warmwasserquelle: Gas, Zweikreis
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromversorgung: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasserart: Öffentlich
Wasserversorgung: Öffentlich
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dachbedeckung: Dachziegel
Zaunart: Gemauerter Zaun
Garage: Ja
Garagentyp: Im Gebäude
Anzahl Garagenstellplätze: 1
Nächstgelegener Wald: In der Nähe
Nächster Kindergarten: In der Nähe
Nächste Grundschule: In der Nähe
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten

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

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.