Immobilien in Westpommern

#431066

Familienidylle in Völschenhagen: Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten

350,000 € (1,490,000 PLN)

Baujahr 2001 5 Zimmer ~190 m²

Beschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in Wołczkowo

Willkommen in Wołczkowo! Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 190 m² (Nutzfläche ca. 130 m²) liegt auf einem wunderschönen Grundstück von 1.186 m² in ruhiger Lage mit guter Anbindung an die Stadt. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, aber auch für die Einrichtung eines ruhigen, nicht störenden Gewerbes.

Raumaufteilung

Das Haus bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept:

- **Windfang** (ca. 3 m²)
- **Flur** (ca. 4 m²)

- **Gästezimmer oder Büro** (ca. 7 m²)
- **Badezimmer** (ca. 7 m²) mit Fenster, Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- **Große Küche** (ca. 10 m²) – voll ausgestattet mit moderner Einbauküche und Induktionskochfeld
- **Wohn- und Esszimmer** (ca. 28 m²) – ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum zum Wohlfühlen
- **Elternschlafzimmer** (ca. 22 m²) mit begehbarem Kleiderschrank
- **Zimmer mit Balkon** (ca. 16 m²) und Einbauschrank
- **Weiteres Zimmer** (ca. 6 m²), vielseitig nutzbar
- **Zweites Badezimmer** (ca. 7 m²) mit Dusche, Wanne und Fenster
- **Hauswirtschaftsraum** (ca. 20 m²) im Gebäudekörper integriert

Zustand & Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2001 errichtet, 2010 umfassend renoviert und 2011 mit einem Dach aus hochwertiger Keramikziegel neu eingedeckt. Die Bauweise ist massiv mit zweischaligem Mauerwerk und hochwertiger Wärmedämmung (10 cm außen, zusätzlich 5 cm zwischen den Schichten).

Ein Innenumbau wurde vor fünf Jahren durchgeführt und umfasste u.a. die Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserleitungen auf langlebige Kupferinstallation.

Weitere Highlights:

- Energieeffizienz durch eine installierte Photovoltaikanlage
- Gasheizung mit Zweikreis-System sowie zusätzlicher Holzofen
- Wasserenthärtungs- und Filtersystem
- Fenster: Kunststoff, überwiegend doppelt verglast, in der Küche dreifach verglaste Fenster von M&S
- Fußböden: Im Obergeschoss hochwertige Laminatböden, im Erdgeschoss eine Kombination aus Barlinek-Holzdielen und Terrakottafliesen
- Eingangs- und Treppenbereich: Massivbetontreppe mit Terrakottafliesen in Holzoptik

- Elektrische Rollläden mit Einbruchschutz an allen Fenstern
- Kamerabasiertes Sicherheitssystem mit 6 Kameras und Aufzeichnungssystem
- Klimaanlage, Internetanschluss, Kabelfernsehen und moderne Haushaltsgeräte (Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle)

Außenbereich

Der liebevoll gepflegte Garten mit vielen Thujen und Obstbäumen lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das große Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Spielplatz, Ziergarten oder Gemüsegarten.

Auf dem Grundstück gibt es einen Bodenbelag aus dekorativem Pflasterstein (Polbruk). Das Haus ist vollständig eingefriedet und verfügt über eine Garage mit zwei Stellplätzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. In direkter Nähe finden sich:

- Grundschule und Kindergarten
- Spielplatz
- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Waldgebiete für Spaziergänge und Erholung

Sonstiges

Bezugsfrei ab: **26. Juni 2024**
Heizung: **Gas-Zentralheizung & Holzofen**
Grundstücksform: **Rechteckig**
Eigentumsform: **Privates Eigentum**
Internet, TV, Alarmanlage, Videogegensprechanlage vorhanden

Ein perfekter Ort für alle, die eine ruhige Lage schätzen und dennoch nicht auf gute Erreichbarkeit verzichten möchten. Wir laden Sie herzlich ein, dieses charmante Zuhause zu entdecken!

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

Verfügbarkeit: ab dem 26.06.2024
Gesamtfläche: 190,00 m²
Nutzfläche: 130,00 m²
Grundstücksfläche: 1.186,00 m² (rechteckig), Eigentum
Baujahr: 2001
Etagenanzahl: 1 (inkl. Erdgeschoss)
Bauweise: Ziegel
Dachdeckung: Keramikdachziegel
Fenster: Kunststofffenster
Fußböden: Holzdielen, Terrakotta, Paneele
Hauszustand: Sehr gut
Küchentyp: Offene Küche
Anzahl der Badezimmer: 2
Badezimmerausstattung: Dusche, Waschbecken, Badewanne, WC, Fenster, Handtuchheizkörper
Balkone: 1
Keller: Ja
Garage: Ja, unterirdisch, 2 Stellplätze
Garten: Ja
Garderobe: Ja
Hauswirtschaftsraum: Ja
Heizung: Gas-Zentralheizung, zusätzliche Heizsysteme vorhanden
Warmwasser: Gastherme (2-Kreislauf), Kohleofen
Stromanschluss: Ja (400 V)
Gasanschluss: Ja
Wasserversorgung: Öffentlich
Abwasser: Öffentlich
Telefonanschluss: Ja
Internet: Ja
Kabel-TV: Ja
Klimaanlage: Ja
Sicherheit: Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
Umzäunung: Gemischter Zaun
Küche ausgestattet mit: Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler
Verkehrsanbindung: In der Nähe befindet sich der städtische Nahverkehr
Infrastruktur in der Nähe: Wald, Geschäft, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz

Ein gepflegtes und familienfreundliches Haus mit umfangreicher Ausstattung in ruhiger Lage – ideal für alle, die Komfort,

Sicherheit und Nähe zur Natur sowie zur Infrastruktur schätzen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Balkon nahe der Grenze

Völschenhagen

Wołczkowo (deutsch Völschenhagen) ist ein Dorf westlich von Stettin, in der Gemeinde Dobra. Es ist ein ruhiger, typisch ländlicher Ort, umgeben von grünen Flächen. Es zeichnet sich durch eine verstreute Bebauung aus und ist ideal für Menschen, die dem Stadtlärm entfliehen möchten.

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.