



## Charmantes Einfamilienhaus in Völschenhagen – ruhig gelegen mit Garten und Garage

**310,000 € (1,290,000 PLN)**

Baujahr 2011 5 Zimmer ~147 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Charmantes Einfamilienhaus in Wołczkowo - Ruhe, Komfort und Natur in perfekter Harmonie!**

Willkommen in Wołczkowo – einem idyllisch gelegenen Ort mit ausgezeichneter Anbindung, nur 600 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt. Dieses stilvolle Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen mit der Nähe zur Natur und bietet Ihnen und Ihrer Familie höchsten Wohnkomfort.

---

### Highlights des Hauses

- **Baujahr:** 2011
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 147 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 485 m<sup>2</sup> (rechteckige Form)
- **Stockwerke:** Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

- **Zustand:** Sehr guter baulicher und technischer Zustand
  - **Bauweise:** Massive Ytong-Bauweise – energieeffizient und langlebig
- 

### Ausstattung & Komfort

- **Geräumiges Wohn-/Esszimmer** mit offener Küche – freundlich und lichtdurchflutet
  - **2 separate WC-Räume** – praktisch für Familien oder Gäste
  - **Offene Küche** mit Durchsicht – perfekt für kommunikatives Kochen
  - **Gaszentralheizung** mit 2-Kreislauf-System für gleichmäßige Wärme
  - **Moderne Bodenbeläge** in Holzoptik (Laminat) – pflegeleicht und wohnlich
  - **Städtisches Wasser, Gas & Abwasseranschluss** – sorgenfreies Leben ab Tag 1
  - **Alarmanlage** – für ein sicheres Gefühl rund um die Uhr
  - **Einzelgarage** – bequemes Parken direkt am Haus
- 

### Außenbereich

Das Haus befindet sich auf einem flachen, sonnigen Grundstück mit Netzzaun. Der Garten bietet reichlich Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen mit Kindern. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Anwesen und ruhigen Straßen – ideal für Menschen, die Natur und Ruhe lieben.

Die Zufahrt erfolgt über eine gut ausgebaute, beleuchtete Straße mit Pflastersteinen – bequem und sicher bei jeder Witterung.

---

Dieses Zuhause vereint stilvolles Wohnen mit funktionalen Details und einer ausgezeichneten Lage. Ideal für Familien, Paare oder alle, die eine grüne Oase in Stadtnähe suchen.

**Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen - hier beginnt Ihr neues Kapitel voller Komfort und Lebensfreude!**

Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte  
**Grundstückslage:** Flaches Gelände  
**Gesamtfläche:** 147,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 485,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Nutzfläche:** 147,00 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 2011  
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Ytong  
**Küchentyp:** Offene Küche  
**Anzahl der WCs:** 2  
**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1  
**Warmwasserquelle:** Gastherme mit  
zwei Kreisläufen  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Stromanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Abwassersystem:** Öffentlich  
**Wasserversorgung:** Öffentlich  
**Alarmanlage:** Ja  
**Bodenbelag:** Paneele  
**Zaunart:** Drahtzaun  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Garagenplätze:** 1

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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

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.