Immobilien in Westpommern

#433134

# Wohnen im Grünen: Großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten in Polchow

## 352,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 1980 7 Zimmer ~360 m²

## Beschreibung

### Traumhaus im Grünen – Freistehender Einfamilienhaus in Pilchowo

Willkommen in Pilchowo, einem charmanten Ort am Rande des Waldes und nur 5 Minuten vom malerischen See Głębokie entfernt. Diese einzigartige Immobilie vereint großzügigen Wohnraum mit Naturverbundenheit – ein perfekter Rückzugsort für Familien oder alle, die Ruhe und Erholung suchen.

### Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** ca. 360 m²
- **Nutzfläche:** ca. 158 m²
- **Grundstücksfläche:** 2.202 m²
- **Baujahr:** 1980
- **Zustand:** Gut

- **Bauweise:** Massivhaus (Ziegel)
- **Etagen:** Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss + Keller
- **Garage:** vorhanden

### Aufteilung:

### Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin – aufgeteilt in zwei Bereiche – und direktem Zugang zur ca. 21 m² großen Terrasse
- Drei ruhige Schlafzimmer
- Separate Toilette
- Große, helle Küche
- Großzügiges Badezimmer
- Charmanter Wintergarten – ideal als Lese- oder Entspannungsraum

### Dachgeschoss:

- Weitere gemütliche Schlafzimmer
- Offener Dachboden mit einer Fläche von 45,5 m² zur individuellen Gestaltung – ob Hobbyraum, Atelier oder weiteres Schlafzimmer

### Untergeschoss:

- Sieben separate Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – unter anderem eine zusätzliche Küche
- Praktische Garage mit ca. 19,7 m² Fläche

### Besonderheiten:

- Wunderschönes, großes Grundstück mit 2.202 m² – umgeben von Wald, ideal für Naturfreunde
- Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss und Keller
- Idyllische Lage mit guter Erreichbarkeit zum Stadtzentrum von Szczecin

**Optionale Erweiterung:**

Es besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück mit 850 m² zu erwerben – zum Preis von €70.420 (PLN 300.000) – ideal zur Vergrößerung des Gartens oder als seperate Parzelle für weitere Bauprojekte.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihre Größe, Lage und das Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier ist vieles möglich.

Wir laden herzlich zu einer Besichtigung oder einem virtuellen Rundgang ein. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Grünen von Pilchowo!

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus
**Gesamtfläche:** 359,73 m²
**Grundstücksfläche:** 2.202,00 m²
**Wohnfläche:** 157,74 m²
**Haustyp:** Freistehend
**Baujahr:** 1980
**Ausstattungsstandard:** Gut
**Gebäudezustand:** Gut
**Wandmaterial:** Ziegel
**Anzahl der Badezimmer:** 2
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
**Unterkellerung/Keller:** Vorhanden
**Garage:** Ja
**Anzahl der Garagenplätze:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze  Keller  Garage  Garten

## Polchow

Pilchowo (deutsch Polchow) liegt westlich von Szczecin, im unmittelbaren Vorfeld der Grenze. Gute Anbindung an städtische Arbeitsplätze und kurze Wege nach Deutschland machen den Ort zu einer gefragten Wohnlage.

## 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.