Immobilien in Westpommern

#433198

Neubau-Doppelhaushälfte in Völschenhagen mit Garten, Garage und 5 Zimmern

398,000 € (1,695,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~162 m²

Beschreibung

Komfortables Neubau-Doppelhaus in Wołczkowo – Einziehen und Wohlfühlen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Doppelhaus in Wołczkowo überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage – nur 10 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Übergabe ist für den 01.05.2025 geplant.

Highlights der Immobilie:

- **Lage:** Ruhige Seitenstraße mit guter Anbindung, nahe Schule, Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten
- **Baujahr:** 2025
- **Gesamtfläche:** 161,56 m²
- **Wohnfläche:** ca. 140 m²

- **Grundstück:** ca. 400 m² (eben, rechteckig)
- **Zimmer:** 5 (inkl. 4 Schlafzimmer)
- **Bäder:** 2
- **Terrasse, Garten, Garage (1 Platz), Hauswirtschaftsraum, begehbarer Kleiderschrank**
- **Bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf**

Erdgeschoss:

- **Großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit offenem Küchenkonzept und Zugang zur Terrasse – insgesamt ca. 40 m². Die moderne, voll ausgestattete Küche verfügt über ein Fenster und hochwertige Elektrogeräte (Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler).
- **Tageslichtbad** mit Dusche – 3,66 m²
- **Garage** mit direktem Zugang ins Haus – ca. 22,4 m²
- **Hauswirtschaftsraum** – ca. 7,82 m²
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer auf die Terrasse und den gepflegten Garten, ideal zum Entspannen und Genießen.

Obergeschoss:

- **Vier komfortable Schlafzimmer**, eines davon mit großem, begehbarem Kleiderschrank – perfekt für Familien oder als Homeoffice nutzbar.
- **Großzügiges Bad (9,66 m²)** mit Fenster, Dusche, Bidet, WC und Waschmaschine.

Ausstattung & Technik:

- **Effiziente Heiztechnik:** Wärmepumpe + zentrale Warmwasserversorgung
- **Lüftungssystem:** mit Wärmerückgewinnung (Rekuperator)
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Laminat-Paneele in allen Schlafräumen
- **Fenster:** Pflegeleichte Kunststofffenster

- **Sicherheitsfeatures:** Alarmanlage, Türsprechanlage
- **Dach:** Solide Dachziegeldeckung
- **Energieversorgung:** Strom, öffentliche Wasser- und Abwasseranschlüsse
- **Sonstiges:** Gartenzugang, gemischte Grundstückseinfriedung, modernes Badezimmer mit Handtuchheizkörper, Spiegel, Waschbecken, WC und Dusche

---

Energieeffizient, familienfreundlich, bezugsfertig

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung mit Stadtnähe verbinden möchten. Die hochwertige Ausstattung und durchdachte Bauweise ermöglichen einen komfortablen Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Profitieren Sie von einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Haustechnik und einem schönen Garten in einer beliebten Wohngegend nahe Szczecin.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

Details

Art der Immobilie: Doppelhaushälfte
Verfügbar ab: 01.05.2025
Grundstückslage: Ebene Fläche
Gesamtfläche: 161,56 m²
Grundstücksfläche: 400,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Wohnfläche: 140,00 m²
Baujahr: 2025
Standard: Sehr gut
Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Ytong
Küchentyp: Kochnische
Anzahl der Badezimmer: 2
Zufahrtsstraße: Ruhige Straße
Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1
Heizung: Fernwärme, Wärmepumpe
Stromanschluss: Ja
Kanalisation: Öffentliche Kanalisation
Wasserversorgung: Öffentliches Wassernetz
Ausstattung Küche:

- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Elektroherd: Ja

Sicherheitsausstattung:
- Alarmanlage: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster
Dachdeckung: Dachziegel
Fußbodenbelag: Paneele
Einfriedung: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 1
Garten: Ja
Begehbarer Kleiderschrank: Ja
Hauswirtschaftsraum: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1

Lage:
- Nächster Wald: in der Nähe
- Nächste Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Badezimmerausstattung:
- Handtuchheizkörper
- Bidet
- Trockner
- Waschbecken
- WC
- Dusche
- Fenster
- Waschmaschine

Frühere Preisangabe: €417.000 (PLN 1.777.000)

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Garderobe Terrasse 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.