



Charmante Doppelhaushälfte in Völschenhagen – Ruhige Lage und hochwertige Ausstattung

282,000 € (1,200,000 PLN)

Baujahr 2010 4 Zimmer ~115 m²

Beschreibung

Charmantes Doppelhaushälfte in grüner Lage von Wołczkowo – Bezugsfertig und hochwertig ausgestattet

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2010 vereint modernen Wohnkomfort mit ruhiger, naturnaher Umgebung. Das Haus befindet sich in einer gepflegten Wohnsiedlung in Wołczkowo, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und dennoch in unmittelbarer Nähe zu Wäldern, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Hauptmerkmale der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 115 m²
- **Grundstück:** 115 m² – in rechteckiger Form und pflegeleicht angelegt
- **Baujahr:** 2010

- **Zustand:** Sehr guter Standard, sofort bezugsfertig
- **Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Dach:** Mit hochwertigen Keramikdachziegeln gedeckt
- **Heizung:** Ölzentralheizung + Kamin für zusätzliche Gemütlichkeit
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internet:** Vorhanden
- **Überwachungssystem:** Ja

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Licht und einen direkten Zugang zum gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder ein gemeinsames Essen auf der Terrasse. Das Wohnzimmer ist offen zum Essbereich gestaltet und mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: - Geräumiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten

- Separate Küche mit Fenster (6,6 m²), modern ausgestattet mit Backofen, Geschirrspüler und Waschmaschine
- Eingangsbereich / Flur
- Gäste-WC (1,5 m²)
- Garage mit elektrischem Tor für ein Fahrzeug

Obergeschoss: - Drei komfortable Schlafzimmer (13,2 m², 8,8 m², 15,8 m²)

- Große, stilvolle Badezimmer (5,8 m²) mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Balkon für den morgendlichen Kaffee

Zusätzliche Merkmale:

- Nutzbares Dachgeschoss
- Separate Ankleide
- Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
- Terrasse und Garten mit gemischter Umzäunung
- Gute Zufahrt über befestigte Straße

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten, familienfreundlichen Wohngegend von Wołczkowo. In unmittelbarer Nähe finden Sie Waldgebiete, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Anbindung an den städtischen Nahverkehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Ein Haus zum Wohlfühlen:

Ideal für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die ein stilvolles und funktionales Zuhause suchen.

Monatliche Betriebskosten: ca. €350 (PLN 1.500)

Entdecken Sie dieses charmante Haus mit Potenzial zum neuen Lebensmittelpunkt. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Details

Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand mit moderner Ausstattung

Objekttyp: Haus – Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 115,00 m²

Grundstücksfläche: 115,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Baujahr: 2010

Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Andere

Dachdeckung: Keramikdachziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut

Heizung: Ölheizung, Kamin

Energieversorgung: Strom

Wasserversorgung: Öffentliche Wasserversorgung

Internetanschluss: Ja

Klimaanlage: Ja

Zugang über: Befestigte Straße

Räume und Ausstattung

- **Küche:** Mit Fenster, Fläche: 6,6 m²
- **Wohnräume:** 13,2 m² + 8,8 m² + 15,8 m²
- **Badezimmer:** 1

- Fläche: 5,8 m²
- Ausstattung: Badewanne, Waschbecken, Dusche, WC, Waschmaschine
- **Zusätzliche Toilette:** 1
- Fläche: 1,5 m²
- **Garderobe:** Ja
- **Hauswirtschaftsraum:** Ja
- **Balkone:** 1
- **Terrasse:** Ja (1 Terrasse)
- **Kamin:** Ja

Ausstattung & Geräte

- Waschmaschine
- Backofen

- Geschirrspüler
- Klimaanlage
- Internetanschluss
- Überwachungssystem

Außenbereich

- Gemischter Zaun
- Garage: Ja (1 Stellplatz)

Lage

- In der Nähe eines Waldes
- Geschäft in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Klimaanlage Garage Garderobe Kamin Terrasse Garten
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.