



## Traumhaftes Einfamilienhaus in Polchow auf großem Grundstück am Waldrand

**505,000 € (2,150,000 PLN)**

Baujahr 2007 5 Zimmer ~321 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Einzigartiges Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in idyllischer Waldrandlage bei Pilchowo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein charmantes, freistehendes Haus mit unvergleichlichem Potenzial inmitten der Natur und dennoch nahe der Stadt!

### Highlights im Überblick

- **Wohnen mit Stil und Komfort:** Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ein funktionales Dachgeschoss und ausgebaute Kellerräume mit ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal als Fitnessraum, Hobbybereich oder Abstellfläche.

- **Riesiges Grundstück:** Insgesamt ca. 2.945 m<sup>2</sup> mit zwei separaten Parzellen – darunter ein wunderschön angelegter Garten und großzügige Rasenflächen – perfekt für Familien, Gartenliebhaber oder Tierfreunde.
- **Viel Platz für Ihre Ideen:** Ob Erweiterung, zweites Haus oder einfach der Genuss von viel Freiraum – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

### Qualität in jeder Ecke

Das Haus wurde im Jahr 2007 in massiver Ziegelbauweise errichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Es verbindet zeitlose Architektur mit durchdachter Funktionalität:

- **Dach:** Klassisch mit langlebiger Keramikdachpfanne gedeckt.
- **Fenster:** Neue, stilvolle Holzfenster mit Sprossen unterstreichen den warmen Charakter des Hauses.
- **Wärmedämmung:** Die Decke ist mit einer 45 cm starken Schicht aus Mineralwolle hervorragend isoliert.
- **Heizung:** Gaszentralheizung mit zusätzlichen Fußbodenheizelementen sorgt für angenehmes Raumklima.

### Innenräume zum Wohlfühlen

Die Räume sind mit viel Liebe zum Detail geplant und eingerichtet worden – warme Eichendielen, maßgefertigte Einbauten und ein einladender Grundriss schaffen eine behagliche Atmosphäre:

**Erdgeschoss (ca. 245 m<sup>2</sup>):** - Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und offener Küche (ca. 48 m<sup>2</sup>) - Zwei gemütliche Schlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup>) - Helles Entrée mit Garderobe und Flur (ca. 32 m<sup>2</sup>) - Großes Badezimmer mit Wanne und Dusche (ca. 8 m<sup>2</sup>) + separates WC - Hauswirtschaftsraum mit Heiztechnik und Waschmaschine (ca. 6 m<sup>2</sup>) - Garage mit direktem Zugang zum Haus (ca. 20 m<sup>2</sup>)

**Dachgeschoss (ca. 74 m<sup>2</sup>):** - Zwei große Schlafzimmer (jeweils ca. 28 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) - Geräumiges Bad mit Dusche (ca. 16 m<sup>2</sup>) - Flur (ca. 12 m<sup>2</sup>) und praktische Ankleide (ca. 6 m<sup>2</sup>)

**Kellergeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>):** - Zwei Nutzräume, davon einer mit Tageslicht, ideal als Home-Gym oder für Hobbys.

### Entspannung im Grünen

Das weitläufige Grundstück ist eine wahre Oase der Ruhe. Der gepflegte Garten beeindruckt mit altem Baumbestand, liebevoll gepflegten Beeten und zahlreichen Rückzugsorten:

- Zwei großzügige, mit Klinker belegte Terrassenflächen (insgesamt ca. 42 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne
- Überdachte Gartenlaube für laue Sommerabende
- Hochbeete für Gemüseanbau, ganzjährige Pflanzungen und viel Platz zur individuellen Gestaltung

### Lage und Umgebung

Pilchowo besticht durch seine idyllische Atmosphäre am Waldrand und gleichzeitig gute Erreichbarkeit der Innenstadt:

- **Natur & Freizeit:** Direkt am Rand der Wkrzańska-Wälder mit unzähligen Rad- und Wanderwegen. Nur ca. 10 Minuten bis zum Erholungsgebiet Głębokie mit Seeblick.
- **Infrastruktur:** Zwei Lebensmittelläden, Post, Kirche und moderne Grundschule in fußläufiger Nähe.
- **Öffentlicher Verkehr:** Bushaltestelle der Linie 106 wenige Minuten zu Fuß erreichbar.

Ob als Familienwohnsitz oder Rückzugsort in der Natur – dieses Anwesen bietet Ihnen eine außergewöhnliche Kombination aus Raum, Ruhe und Lebensqualität. Ein Refugium mit vielen Chancen zur persönlichen Entfaltung – lassen Sie sich inspirieren!

Verfügbar ab: **12. Juni 2025**

Mehr als nur ein Haus. Es ist ein Ort zum Ankommen und Verweilen.

### Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 12.06.2025

**Lage des Grundstücks:** Hanglage

**Gesamtfläche:** 321,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 2.945,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 50,00 m

**Grundstückslänge:** 45,00 m

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Nutzfläche:** 245,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Baujahr:** 2007

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Hervorragend

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Durchreiche

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit  
zwei Kreisläufen

**Heizungsart:** Gas-Zentralheizung

**Unterkellerung:** Vollkeller

**Kellerfläche:** 75 m<sup>2</sup>

**Stromanschluss:** Ja

**Starkstrom (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kanalisation:** Öffentliche  
Kanalisation

**Wasserversorgung:** Öffentliche  
Versorgung

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Zaunart:** Maschendrahtzaun

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

### Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze   Keller   Gas   Garage   Garten   Terrasse

## 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

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.