Immobilien in Westpommern

#435239

Modernes Einfamilienhaus in Völschenhagen mit Garten, Garage und Wohlfühlambiente

302,000 € (1,290,000 PLN)

Baujahr 2011 5 Zimmer ~147 m²

Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus in Doppelhaushälfte in Wołczkowo – Ruhe, Komfort und Natur vereint

Willkommen bei diesem charmanten Zuhause, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung in Wołczkowo – nur ca. 600 m vom nächsten Busanschluss entfernt. Die verkehrsgünstige Lage ist über eine gut ausgebaute, beleuchtete Pflasterstraße erreichbar – perfekt für alle, die Natur und Stadtanbindung gleichermaßen schätzen.

Highlights im Überblick

Großzügiger Wohnraum mit Wohlfühlgarantie

Auf einer Wohnfläche von 147 m² und einem sonnigen Grundstück von 485 m² bietet dieses Haus alles, was man für ein komfortables Familienleben braucht. Die Räume sind durchdacht geschnitten und bieten ein Maximum an Funktionalität und Tageslicht.

Modernes, gepflegtes Zuhause

Das Haus wurde 2011 in solider Ytong-Bauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es ist bezugsbereit – Sie können ohne aufwendige Renovierungen direkt einziehen.

Durchdachter Grundriss

- 2 Etagen (inkl. Erdgeschoss)
- 2 Badezimmer – ideal für Familien oder Gäste
- Offene Küche mit elegantem Durchbruch – sorgt für Weite und gesellige Atmosphäre
- Garage im Haus integriert – bequem und sicher

Hoher Wohnkomfort durch moderne Ausstattung

- Beheizung mit effizienter Gas-Zentralheizung (2-Kreislauf)
- Moderne Stadtanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Gas
- Alarmanlage und komplett umzäunt (Metallzaun) – für ein sicheres Lebensgefühl

Außenanlage – Grün trifft Entspannung

Das rechteckige Grundstück bietet viel Platz für Gartenideen, Spielmöglichkeiten für Kinder oder entspannte Sommerabende auf der Terrasse.

Lage – Ideal für Naturliebhaber mit Anspruch

Wołczkowo ist bekannt für seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum schnell erreichbar – eine perfekte Kombination für ein ausgewogenes Leben.

Sonstige Informationen

- Baujahr: 2011
- Grundstück: 485 m²
- Wohnfläche: 147 m²
- Haustyp: Doppelhaushälfte
- Zustand: Sehr gut
- Garage: 1 Stellplatz im Haus integriert
- Energieversorgung: Strom, Stadtgas, Stadtwasser
- Abwasser: Öffentliches Kanalisationssystem
- Sicherheit: Alarmanlage vorhanden

Erleben Sie dieses Zuhause selbst – eine Besichtigung wird Sie überzeugen!

Details

Haustyp: Doppelhaushälfte
Grundstückslage: Ebenes Gelände
Gesamtfläche: 147,00 m²
Grundstücksfläche: 485,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Wohnfläche: 147,00 m²
Baujahr: 2011
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Bauweise: Ytong
Küche: Offene Durchgangsküche
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasseraufbereitung: Gastherme (Zweikreissystem)
Heizung: Gaszentralheizung
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Öffentlicher Kanalanschluss
Wasserversorgung: Öffentliche Wasserleitung
Alarmanlage: Ja
Zaunart: Metallzaun
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 1

Monatliche Nebenkosten:
- Gasheizung: ca. €210 (PLN 900) im Winter, ca. €24 (PLN 100) im Sommer
- Strom: derzeit ca. €47 (PLN 200) monatlich
- Wasser und Abwasser: ca. €28 (PLN 120) monatlich für 3 Personen

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage

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.