



Familienidylle in Polchow: Großzügiges Zweifamilienhaus nahe Wald und See

293,000 € (1,240,000 PLN)

Baujahr 1995 7 Zimmer ~367 m²

Beschreibung

Komfortables Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Pilchowo – ideal für Familien!

Dieses großzügige, gepflegte Doppelhaus mit ca. 367,4 m² Gesamtfläche befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Pilchowo, nur ca. 2 km vom beliebten Głębokie-See entfernt. Die Lage bietet eine exzellente Anbindung an das Zentrum von Szczecin und ist ideal für Familien, die Naturnähe mit guter Urbanität verbinden möchten.

Grundstück & Außenbereiche

Das rechteckige Grundstück misst nominal 399 m² und wurde liebevoll um etwa 150 m² erweitert. Der Garten ist mit zahlreichen Büschen und Bäumen attraktiv bepflanzt – die grüne Wohlfühloase bietet viel Platz für Entspannung und Freizeit. Vom Wohnzimmer

aus gelangen Sie direkt auf eine großzügige 10 m² große Terrasse mit Zugang zum Garten.

Wohnfläche über vier Etagen

Das im Jahr 1995 massiv erbaute Haus ist vollständig unterkellert und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt vier Ebenen. Die Ausstattung ist hochwertig und geschmackvoll, sodass kein Renovierungsbedarf besteht.

Untergeschoss (ca. 136 m²):

- Doppelgarage (42 m²)
- Heizungsraum mit Buderus-Gastherme (15,4 m²)
- Fitnessraum (19 m²)
- Waschraum
- Heimkino (19 m²)
- Flur (25 m²)

Erdgeschoss (ca. 119,9 m²):

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin (45 m²)
- Helle Küche mit Fenster (15,4 m²)
- Offene Verbindung zum Essbereich (8,5 m²)
- Terrasse mit Gartenanschluss
- Gästezimmer oder begehbare Kleiderschrank (10,5 m²)
- Badezimmer mit WC
- Eingangsbereich/Flur (23 m²)

Die Einbauküche mit maßgefertigten Möbeln und Geräten ist im Hauspreis enthalten.

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer (16, 14, 9 m²), je mit Zugang zum Balkon
- Großes Schlafzimmer (23 m²) mit Balkon und eigenem Bad (15 m²)
- Flur (8 m²)

Dachgeschoss:

- Offener Raum, nutzbar als Schlafzimmer (25 m²)
- Zusätzliches Badezimmer (4 m²)

Ausstattung & Highlights

- Helle Innenräume mit glatten Wänden und Decken
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Moderne Gas-Zentralheizung und Warmwasser über Zweikreiskessel
- Zwei Balkone und eine Terrasse
- Zwei Stellplätze in der Garage
- Kamin im Wohnzimmer
- Internet, Kabel-TV, Telefonanschluss, Gegensprechanlage
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Fenster und Heizkörper
- Bodenbeläge aus Terrakottafliesen und Laminat
- Holz- und Kunststofffenster, Dachdeckung mit Blechdachziegeln
- Umzäuntes Grundstück mit Holzzaun
- Praktische Raumaufteilung für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- Nähe zu Wäldern, dem See Głębokie und öffentlichem Nahverkehr

Ein Zuhause zum Wohlfühlen in grünem Umfeld, perfekt für Familien, die Wert auf Platz und Komfort legen. Die stilvolle Ausstattung, der pflegeleichte Garten und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einer echten Wohlfühloase – entdecken Sie Ihr neues Kapitel in Pilchowo!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Verfügbar ab: 11.05.2022

Grundstückslage: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 367,40 m²

Grundstücksfläche: 399,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Nutzfläche: 231,40 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Baujahr: 1995

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Gut

Bauweise: Ziegelstein

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl Badezimmer: 3

Zufahrtsstraße: Lokale Straße

Zimmerflächen: 45 m² + 10 m² + 16 m² + 9 m² + 20 m² + 13 m² + 23 m²

Anzahl Etagen (inkl. EG): 2

Warmwasserquelle: Gastherme
(Zweikreis)

Heizung: Gaszentralheizung

Unterkellerung: Vollunterkellert

Telefonanschluss: Ja

Stromversorgung: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Wasserversorgung: Öffentlich

Internet: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Kühlschrank: Ja

Geschirrspüler: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Neue Holz- und

Kunststofffenster

Dachdeckung: Blechdachziegel

Bodenbeläge: Terrakottafliesen, Laminat

Art des Zauns: Holzzaun

Garage: Ja

Garagenplätze: 2

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Kamin: Ja

Anzahl Balkone: 2

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Nächster Wald: In der Nähe

Nächster See: In der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Badezimmerausstattung: Dusche,
Badewanne, WC, Handtuchheizkörper,
Fenster, Waschbecken

Zusätzliche monatliche Kosten:

- Gas: €210 (PLN 896)

- Strom: €80 (PLN 340)

- Wasser & Abwasser: €47 (PLN 200)

- Abfallentsorgung: €17 (PLN 73)

- Internet + TV: €12 (PLN 50)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin

Terrasse Balkon

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41