



Polchow: Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger grüner Lage nahe Stettin

463,000 € (1,960,000 PLN)

Baujahr 2010 4 Zimmer ~340 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Pilchowo – komfortables Wohnen in ruhiger, grüner Lage

Willkommen in Pilchowo – einer charmanten Ortschaft am Rande des malerischen Wkrzańska-Waldes, nur wenige Minuten vom Głębokie-See entfernt. Hier erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus, das modernes Wohnen mit natürlicher Umgebung ideal verbindet.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 250,9 m²
- **Grundstücksfläche:** 871 m²
- **Gesamtfläche:** ca. 340 m²

- **Baujahr:** 2010
- **Zustand:** bezugsfertig / sehr guter Zustand
- **Hausart:** freistehend
- **Etagen:** Erdgeschoss + Dachboden (nutzausbau möglich)

Raumaufteilung Erdgeschoss (ca. 190 m²):

- Großzügiges Wohnzimmer
- Sehr geräumige, helle Küche mit offenem Essbereich
- Schlafzimmer mit eigenem Bad
- Zwei weitere Zimmer
- Gäste-Bad mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Flur
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Zugang zum ausbaubaren Dachboden (ca. 150 m²)

Ausstattung:

Der Innenbereich überzeugt durch hochwertige Materialien und geschmackvolle Details. In den Wohnräumen ist ein edler Eichenholzfußboden (2 cm stark) verlegt, in Küche und Bädern wurden stilvolle Fliesen eingesetzt. In Bereichen mit Feinsteinzeugfliesen sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort.

Die Fenster sind aus massivem Mahagoniholz gefertigt und mit elektrischen Einbruchschutz-Rollläden ausgestattet. Auch die Innen- und Außentüren bestehen aus edlem Mahagoniholz.

Die offene Küche mit Essbereich ist maßgefertigt und voll ausgestattet – mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Backofen und Kochfeld. In der kleineren Badezimmer wurde hochwertiger Travertin-Naturstein verarbeitet. Das Hauptbad ist besonders großzügig gestaltet und bietet Dusche, große Badewanne, WC, Bidet, Waschtisch und Fenster.

Für eine angenehme Atmosphäre sorgt im Wohnzimmer zusätzlich ein stilvoller Kaminofen. Beheizt wird das Haus durch eine moderne Gasheizung; warmes Wasser

wird ebenfalls über diese Anlage bereitgestellt. Auf dem Dach sind Photovoltaikanlagen installiert – perfekt für nachhaltiges Wohnen.

Die monatlichen laufenden Kosten belaufen sich auf ca. €235 (PLN 1.000).

Grundstück:

Das 871 m² große, komplett umzäunte Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet viele Grünflächen, eine Vielzahl von Sträuchern und Bäumen sowie integrierte Beleuchtung. Ein modernes, zweistufiges Bewässerungssystem erleichtert die Gartenpflege.

Ein weiteres Highlight ist das stilvoll integrierte Holzlager, das sich ideal als kleine Werkstatt oder im Winter als zusätzlicher Stellplatz nutzen lässt.

Zudem verfügt das Haus über ein elektrisches Einfahrtstor und eine breite, gepflasterte Einfahrt für bequemes Parken.

Lage:

Die Immobilie liegt in ruhiger Wohnlage, fernab vom Straßenlärm – mit asphaltierter Zufahrtsstraße. Bis ins Zentrum von Stettin (Szczecin) sind es nur etwa 15–20 Minuten mit dem Auto. Die Umgebung bietet hohe Lebensqualität mit direktem Zugang zur Natur, ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Ein Zuhause zum Ankommen – lassen Sie sich dieses attraktive Anwesen nicht entgehen! Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Ausstattungsstandard: Perfekt

Gesamtfläche: 340,00 m²

Zustand des Gebäudes: Perfekt

Grundstücksfläche: 871,00 m²

Wandmaterial: Ziegel

Nutzfläche: 250,90 m²

Küchentyp: Offen

Grundstückseigentum: Eigentum

Anzahl der Badezimmer: 2

Haustyp: Freistehend

Ausstattung und Medien:

Baujahr: 2010

- Telefonanschluss: Ja

- Stromanschluss: Ja
- Starkstrom (400 V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja

Dachdeckung: Keramikziegel

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Garten: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 2

Badezimmerausstattung:

- WC
- Bidet
- Badewanne
- Waschbecken
- Fenster
- Dusche

Frühere Preisangabe: €466.197 (PLN
1.985.000)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garten Kamin 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.