



## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Völschenhagen

**425,000 € (1,800,000 PLN)**

Baujahr 2000   8 Zimmer   ~225 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wolczkowo

Entdecken Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße von Wolczkowo – der perfekte Ort für Familien, die ein sicheres und gemütliches Zuhause mit viel Platz und einem herrlichen Garten suchen. Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Anbindung an Szczecin und in unmittelbarer Nähe zu Natur und Waldgebieten.

### **Komfortables Wohnen auf großzügiger Fläche**

Das Haus verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und steht auf einem traumhaft angelegten, ebenen Grundstück mit einer Fläche von 1.818 m<sup>2</sup>. Der Garten bietet viel Raum für Erholung, Spiel und Gartenarbeit.

### **Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss:** - Heller Wohnbereich mit offen gestalteter Küche - Drei Schlafzimmer - Ein Arbeitszimmer - Ankleidezimmer - Großzügiges Badezimmer - Hauswirtschaftsraum mit Waschküche und Heiztechnik

**Dachgeschoss:** - Drei weitere Schlafzimmer - Abstell-/Wirtschaftsraum - Großes Badezimmer mit Badewanne

Zusätzlich steht Ihnen ein Doppelgarage zur Verfügung sowie eine große Terrasse von ca. 50 m<sup>2</sup> – ideal für gemütliche Sommerabende und Familienfeiern im Freien.

### **Hochwertige Ausstattung**

- Fußböden aus Eichenholz, Fliesen und modernen Paneelen
- Gemütlicher Kamin mit Warmluftverteilung im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher
- Kunststofffenster mit guter Isolierung
- Dach aus robuster Dachziegeldeckung
- Gemischtes Grundstück mit Umzäunung und viel Privatsphäre
- Alarmanlage vorhanden

### **Baujahr und Zustand**

Das im Jahr 2000 erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und bedarf lediglich kleinerer Renovierungsarbeiten. Es wurde solide mit Ytong-Mauerwerk errichtet und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie technische Ausstattung.

### Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Wolczkowo mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum von Szczecin. Die Umgebung ist ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die Natur. Ein Waldgebiet sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für den Familienalltag.

### Verfügbarkeit

Die Immobilie ist ab dem 23.08.2024 bezugsbereit.

### Preisinformation

Fragen Sie nach weiteren Details zur Immobilie und lernen Sie dieses besondere Haus persönlich kennen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**Unverbindlicher Preis in Euro (nach Wechselkurs 1 EUR = 4,25 PLN):** €447.000  
(PLN 1.900.000)

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Verfügbar ab:** 23.08.2024  
**Grundstücksbeschaffenheit:** Flaches Gelände  
**Gesamtfläche:** 225,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.818,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Nutzfläche:** 192,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Bauweise:** Freistehend  
**Baujahr:** 2000  
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Leichte Renovierung

erforderlich  
**Baumaterial:** Ytong  
**Küchentyp:** Durchgang  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Etagenanzahl (inkl. EG):** 1  
**Warmwasseraufbereitung:** Gasbasiert, Zweikreis-System  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Stromanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Wasserversorgung:** Städtisch  
**Alarmanlage:** Ja  
**Fenstertyp:** Kunststofffenster  
**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Bodenbeläge:** Holzdielen, Fliesen

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 2

**Terrassenfläche:** 50 m<sup>2</sup>

**Nächster Wald:** In der Nähe

**Nächste Bushaltestelle (PKS):** In der  
Nähe

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage   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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.