



## Moderne Reihenhäuser in ruhiger, naturnaher Lage bei Stettin – Völschenhagen

**257,000 € (1,098,000 PLN)**

Baujahr 2025    5 Zimmer    ~134 m²

### Beschreibung

#### Reihenhäuser mit moderner Ausstattung in ruhiger Lage in Wołczkowo

Zum Verkauf stehen moderne Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise, gelegen im charmanten Ort Wołczkowo (Gemeinde Dobra, Kreis Police). Die attraktive Lage verbindet naturnahe Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. Supermärkte des Typs Dino oder Biedronka. Auch Erholungsgebiete wie das Głębokie-

Seegebiet oder weitläufige Wälder sind schnell erreichbar – perfekt für alle, die eine ruhige Wohnlage mit gutem Anschluss an die Stadt suchen.

### **Hochwertige Bauweise und moderne Technik**

Die Gebäude werden aus silikatischen Blöcken errichtet und mit 20 cm starken Fassadendämmplatten gedämmt. Das Satteldach ist mit anthrazitfarbener Keramikdachziegel eingedeckt.

Für eine effiziente Beheizung sorgen ein Gasheizkessel sowie eine Wärmepumpe. Im gesamten Haus ist eine komfortable Fußbodenheizung installiert.

Die hochwertig verbauten 3-fach-verglasten PVC-Fenster sind mit elektrisch steuerbaren Außenrollläden versehen. Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit, einen Kamin zu installieren.

Zudem ist das Gebäude mit SMART-Home-Technologie ausgestattet und verfügt über eine vorbereitete Elektroinstallation für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

### **Innenausstattung – durchdacht bis ins Detail**

Die Innenwände verfügen über maschinell aufgetragenen Gipsputz – ideal vorbereitet für das weitere Verspachteln und Streichen.

Zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wurde eine massive Stahlbetonzwischendecke eingebaut. Die Decke oberhalb des Obergeschosses ist aus feuerfestem, doppelagigem GKF-Plattenmaterial auf Ständerkonstruktion hergestellt.

Die Eingangstür ist einbruchhemmend mit Sicherheitsbolzen und Glaseinsatz für natürliches Licht.

Das elektrische Garagentor verfügt über einen automatischen Antrieb mit Fernbedienung. Das Grundstück ist umzäunt, mit gepflasterter Zufahrt und eigenem Parkplatz.

### Aufteilung des Hauses (Nutzflächenangaben in m<sup>2</sup>)

- Garage (im Gebäude): 17,75
- Windfang: 4,10
- Badezimmer (EG): 3,75
- Hauswirtschaftsraum: 3,80
- Flur (EG): 2,20
- Wohn- und Esszimmer mit Küche: 38,80
- Treppenhaus: 4,20
- Flur (OG): 5,55
- Schlafzimmer 1: 10,55
- Schlafzimmer 2: 10,80
- Badezimmer (OG): 6,00
- Schlafzimmer 3: 11,20
- Schlafzimmer 4: 10,55

Zusätzlich steht im Dachgeschoss ein praktischer Spitzboden zur Verfügung, zugänglich über eine klappbare Einschubtreppe.

### Baufortschritt

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit im Bau. Die Fertigstellung der jeweiligen Bauetappe ist für Juni 2026 geplant. Der Erwerb erfolgt auf Grundlage eines Bauträgervertrags.

## Details

**Immobilientyp:** Reihennittelhaus

**Kaufpreis (alt):** 994.000 PLN

**Gesamtfläche:** 133,70 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 224,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 133,70 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 2025

**Baustandard:** Im Bauträgerzustand

**Gebäudezustand:** Im Bauträgerzustand

**Wandmaterial:** Silikat

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dachdeckung:** Keramikdachziegel

**Fußbodenbelag:** Beton

**Küche:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zimmergrößen:** 38,8 m<sup>2</sup> / 10,55 m<sup>2</sup> /  
10,80 m<sup>2</sup> / 11,20 m<sup>2</sup> / 10,55 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 1

**Heizung:**

- Wärmepumpe
- Gaszentralheizung

**Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Wasserversorgung:** Städtisch

**Abwasser:** Städtisch

**Gegensprechanlage:** Ja

**Einfriedung:** Maschendrahtzaun

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Dieses moderne Reihennittelhaus bietet eine großzügige Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien, die modernes und komfortables Wohnen in einem energieeffizienten Neubau schätzen. Der offene

Wohnbereich mit Küche von ca. 38,8 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und gemeinsamen Kochen ein. Vier weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Immobilie wird im hochwertigen Bauträgerstandard übergeben – mit Silikatwänden, Kunststofffenstern und modernen Versorgungssystemen, inklusive Gasanschluss, Wärmepumpe und Stadtanschlüssen für Wasser und Abwasser.

Durch das Grundstück mit 224 m<sup>2</sup> genießen Sie Privatsphäre im Grünen, während eine Garage mit Stellplatz für zusätzlichen Komfort sorgt.

Ein ideales Zuhause für alle, die stadtnah wohnen und dabei moderne Bauweise sowie niedrige Energiekosten zu schätzen wissen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   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.