



## Neubau-Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage von Völschenhagen

**271,000 € (1,149,000 PLN)**

Baujahr 2025   4 Zimmer   ~145 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage in Wołczkowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem stilvollen und funktional geplanten Doppelhaus in einem charmanten Wohnviertel von Wołczkowo, umgeben von Einfamilienhäusern, gepflegter Infrastruktur und viel Grün.

#### Grundstück & Lage

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen, rechteckigen Grundstück (ca. 14 x 32 m) mit ebener Fläche. Die Umgebung bietet Ruhe und Privatsphäre sowie eine schnelle Anbindung an Szczecin, Dobra und Bezrzecze. In unmittelbarer Nähe finden

Sie Kindergärten, Schulen, Apotheken, medizinische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten.

### Hausdetails

- **Baujahr:** 2025
- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Wohnfläche:** ca. 136,7 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** ca. 144,8 m<sup>2</sup>
- **Etagenanzahl:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Zustand:** Schlüsselfertig (Standard: bezugsfertiger Rohbau)
- **Bauweise:** Betonblock – massive Doppelwand mit Schall-/Wärmedämmung zwischen den Haushälften
- **Dach:** mit Dachpfannen (Marke Braas), Zimmermannskonstruktion aus Fertigteilen
- **Fenster:** 3-fach verglaste Kunststofffenster
- **Dachgeschoss:** ausgebaut
- **Garage:** integrierter Einzelgarage (18,48 m<sup>2</sup>)

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss (ca. 76,8 m<sup>2</sup> nach Fußbodenfläche)

- Wohnzimmer mit Essbereich – 30 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster – 7,74 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich (Windfang) – 4,69 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC – 1,39 m<sup>2</sup>
- Treppenaufgang – 3,53 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Heizung und Technik – 8,64 m<sup>2</sup>
- Flur – 1,44 m<sup>2</sup>
- Garage – 18,48 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss (ca. 68,7 m<sup>2</sup> nach Fußbodenfläche)

- Schlafzimmer – 15,39 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer – 12,91 m<sup>2</sup> plus begehbbarer Kleiderschrank – 6,52 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer – 9,61 m<sup>2</sup>

- Badezimmer – 11,07 m<sup>2</sup>
- Separater Ankleideraum – 2,5 m<sup>2</sup>
- Flure – insgesamt ca. 10,73 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (Erdgeschoss & Obergeschoss)
- Heizungsanlage: Gasbrennwertgerät (Marke Vaillant) mit Warmwasserbereitung
- Vorinstallation für Kaminanschluss über Schornsteinsystem vorhanden
- Innenputz: Gips
- Internet- und TV-Verkabelung in allen Wohnräumen
- Elektrische und sanitäre Hauptinstallationen inklusive
- Dachgeschossdecke: Gipskartonplatten mit gespachtelten Fugen
- Innenliegende, massiv gegossene Betontreppe
- Moderne Hauseingangstür mit Glaselement
- Grundstück eingefriedet mit Stahldrahtzäunen zwischen Nachbargrundstücken
- Einfahrt und Fußweg zum Haus mit Polbrukkansteinen gepflastert
- Grundstücksfläche begradigt

### Anschlüsse & Technik

- Stromanschluss (400V)
- Erdgas
- Stadtwasser
- Stadtkanalisation
- Internetzugang
- Kabelfernsehen
- Alarmsystem vorbereitet

### Umgebung & Freizeit

Die Lage in einem ruhigen, neu entstandenen Wohngebiet bietet ideale Bedingungen für Familien und Paare, die sowohl Nähe zur Natur als auch zur Stadt schätzen. Der nächste Wald ist fußläufig erreichbar, ebenso wie Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Gastronomiebetriebe.

Ein harmonisches Zuhause für alle, die modernes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft und naturnaher Umgebung suchen. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie überzeugen.

## Details

### Haus zum Verkauf – Doppelhaushälfte

#### Grundstück und Lage:

Das Haus befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit einer Fläche von 450 m<sup>2</sup>. Die rechteckige Parzelle hat eine Breite von 14 m und eine Länge von 32 m. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Wald, ein Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel und gastronomische Einrichtungen.

#### Gebäude und Bauweise:

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde in massiver Bauweise aus Betonblöcken errichtet und ist für das Jahr 2025 geplant. Sie wird im hochwertigen Rohbauzustand (Entwicklungsstandard) übergeben. Die Dachdeckung besteht aus Dachziegeln. Kunststofffenster sorgen für gute Wärmedämmung.

#### Wohnfläche:

Die gesamte Fläche beträgt 144,81 m<sup>2</sup>, davon 136,70 m<sup>2</sup> als Wohnfläche nutzbar. Das Haus verfügt über ein bewohnbares Dachgeschoss und ist einstöckig inklusive Erdgeschoss.

#### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 28 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer: 12 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 8,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 10 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 1,39 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung und Technik:

- Küche mit Fenster
- Gas-Zentralheizung mit zwei Heizkreisen
- Stromanschluss vorhanden (mit 400V Starkstrom)
- Gasanschluss vorhanden
- Kommunale Wasserversorgung
- Kommunale Kanalisation
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Alarmanlage
- Kamin
- Garage mit einem Stellplatz
- Garten
- Abgeschlossenes Grundstück mit Maschendrahtzaun
- Separater Ankleideraum

#### Preisdetails:

Bruttopreis: €153.159 (PLN 654.000)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin

## 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.