



## Moderne Doppelhaushälfte in Pilchowo bei Stettin – naturnah und familienfreundlich

**274,000 € (1,162,500 PLN)**

Rok budowy 2022   5 Pokoje   ~155 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoller Doppelhaushälfte in Waldnähe – Pilchowo

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Pilchowo – einem ruhigen Ort vor den Toren von Stettin, eingebettet in eine charmante Naturlandschaft mit direktem Zugang zum Wald. Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ruhig gelegenen Grundstück in einem kleinen, gepflegten Wohnviertel und bietet Ihnen auf ca. 155 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und einem eigenen Grundstück von ca. 436 m<sup>2</sup> ein komfortables Lebensumfeld für die ganze Familie.

## **Komfortabler Wohnraum mit durchdachter Architektur**

Die Immobilie wurde im Jahr 2022 mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien errichtet. Sie verfügt über ca. 136,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 18,8 m<sup>2</sup> Garage mit direktem Zugang zum Haus. Dank ihrer funktionalen Aufteilung eignet sie sich sowohl als großzügiges Familienhaus als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## **Hochwertige Ausstattung im geschlossenen Rohbauzustand (Premium-Ausführung)**

Die angebotene Ausbaustufe inkludiert bereits zahlreiche hochwertige Bauelemente:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Moderne Elektro- und Sanitärinstallationen
- Sicherheits-Eingangstür der Klasse RC2 mit P4-Verglasung von "Wiśniowski"
- Dreifachverglaste Qualitätsfenster von "Sokółka" mit hervorragenden Wärme- und Schalldämmwerten (UW = 0,80 W/m<sup>2</sup>K), inklusive warmer, mehrschichtiger Montage
- Bodenplatten und Innenputz
- Hocheffiziente Wärmepumpe von "Nibe"
- Zufahrts- und Grundstückstor von "Wiśniowski"
- Dachdeckung aus geprägter Stahlblechdachpfanne von "Braas"
- Schornsteinsystem von "Hoch" – vorbereitet für Kamininstallation

## **Wand- und Deckenkonstruktionen**

- Tragende Innenwände aus Silikatsteinen mit Zement-Kalk-Putz
- Nichttragende Trennwände ebenfalls aus Silikat mit Putzbeschichtung
- Zwischendecke aus 16 cm Stahlbetonplatte mit 7 cm Betonestrich, vorbereitet für Fußbodenheizung, und 2 cm Bodenbelagsschicht

## **Raumaufteilung (Beispielnutzung)**

- Offene Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Zwei moderne Badezimmer (7,8 m<sup>2</sup> + 2,3 m<sup>2</sup>)
- Balkon (2,9 m<sup>2</sup>)

- Wirtschaftsraum
- Garderobe
- Einladender Garten mit viel Platz zum Entspannen
- Großzügige Garage mit direktem Zugang

### Lage mit Lebensqualität

Pilchowo besticht durch seine ruhige, grüne Lage nahe dem Wald – perfekt für Naturliebhaber, Familien und all jene, die Entschleunigung suchen. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Stadt Szczecin hervorragend – öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in direkter Nähe.

### Weitere Ausstattungsmerkmale

- Kunststofffenster
- Kaminvorbereitung
- Barrierefrei
- Stromanschluss vorhanden
- Stadtwasseranschluss
- Abwasser über moderne Abwasseranlage
- Ruhige Straße – ideale Wohnlage
- Grundstück in rechteckiger Form für einfache Gartengestaltung

### Preis

Die Immobilie wird im geschlossenen Rohbauzustand (Premium) zum Preis von ca. €289.400 (PLN 1.229.000) angeboten.

Diese Immobilie ist ideal für internationale Käufer, die eine moderne, bezugsfertige Lösung mit exzellentem Potenzial in naturnaher und dennoch gut erreichbarer Lage suchen.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Pilchowo!

## Szczegóły

**Haustyp:** Doppelhaushälfte  
**Stadtteil:** Pilchowo  
**Grundstückslage:** Flaches Gelände  
**Gesamtfläche:** 155,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 436,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Wohnfläche:** 136,70 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Baujahr:** 2022  
**Standard:** Sehr gut  
**Gebäudestatus:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Silikat  
**Küche:** Offen  
**Küchenfläche:** 8 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Badezimmerflächen:** 7,8 m<sup>2</sup> + 2,3 m<sup>2</sup>  
**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1  
**Heizung:** Fußbodenheizung, elektrische Zentralheizung  
**Stromanschluss:** Ja

**Abwasser:** Sickergrube  
**Wasserversorgung:** Stadtwasser  
**Belüftung:** Ja  
**Fensterart:** Kunststofffenster  
**Dachdeckung:** Blechdachpfanne  
**Zaun:** Maschendraht  
**Garage:** Ja  
**Garagenplätze:** 1  
**Garten:** Ja  
**Ankleidezimmer:** Ja  
**Hauswirtschaftsraum:** Ja  
**Behindertengerechter Zugang:** Ja  
**Kamin:** Ja  
**Anzahl der Balkone:** 1  
**Balkonfläche:** 2,9 m<sup>2</sup>  
**Naherholungsgebiete:** Park, Wald – in der Nähe  
**Geschäfte:** In der Nähe  
**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe  
**Frühere Preisangabe:** €290.800 (PLN 1.229.000)

## Cechy nieruchomości

Garage   Garten   Garderobe   Barrierefrei   Kamin

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41