



## Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage nahe Stettin entdecken

**295,000 € (1,250,000 PLN)**

Rok budowy 1995    4 Pokoje    ~171 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Szczecin

Willkommen in Pilchowo – einem charmanten und ruhig gelegenen Ort am Rande der Puszcza Wkrzańska, einem weitläufigen Waldgebiet, das Naturfreunden und Aktiven zahlreiche Möglichkeiten bietet. Diese besondere Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an Szczecin.

#### Highlights der Immobilie

- **Lage:** Grundstück auf einem Südwesthang – in unmittelbarer Nähe zum Wald
- **Grundstücksfläche:** 1.195 m<sup>2</sup> – rechteckig geschnitten, mit großem Gestaltungspotenzial

- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 262,80 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1995
- **Garage:** Integrierte Einzelgarage mit ca. 21,9 m<sup>2</sup>

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadt und Natur. Der Wald lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden ein – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen mit einem aktiven Lebensstil.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Das Haus bietet großzügige, gut strukturierte Innenräume über zwei Etagen. Der Wohnkomfort wird durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Bauweise unterstützt.

- **Wände:** Gasbeton- und Ziegelmauerwerk, 15 cm gedämmt mit Styropor
- **Decken:** Stahlbeton
- **Dach:** Gedeckt mit Dachziegeln, gedämmt mit 15 cm Steinwolle
- **Fenster:** Kombination aus Holz- und Kunststofffenstern
- **Treppe:** Massive Stahlbetontreppe

Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung mit einem 2-Kreislauf-System (Vaillant) sowie einen Warmwasserspeicher. Wasser, Abwasser, Strom und Gas sind an das städtische Netz angeschlossen.

### **Weitere Vorteile**

- Ruhige Umgebung mit viel Grün und wenig Verkehr
- Guter Zustand des Hauses – sofort bezugsfertig
- Eigener Garten mit vielen Möglichkeiten für individuelle Gestaltung
- Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergarten und Schule in der Nähe
- Separate Küche, ein Badezimmer
- Massive Umzäunung des gesamten Grundstücks
- Möglichkeit zur flexiblen Nutzung bzw. Raumgestaltung

Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine naturnahe und zugleich urbane Wohnqualität schätzen. Pilchowo ermöglicht Ihnen ein Leben im Grünen – ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen!

Zögern Sie nicht – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Pilchowo!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Stadtteil/Siedlung:** Pilchowo  
**Lage des Grundstücks:** Hanglage  
**Gesamtfläche:** 170,60 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.195,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Nutzfläche:** 262,80 m<sup>2</sup>  
**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum  
**Hausart:** Freistehend  
**Baujahr:** 1995  
**Standard:** Gut  
**Zustand des Gebäudes:** Gut  
**Wandmaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Separat  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

2

**Warmwasserquelle:** Gas, Zweikreis  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Stromversorgung:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Abwasserart:** Öffentlich  
**Wasserversorgung:** Öffentlich  
**Fenstertyp:** Kunststofffenster  
**Dachbedeckung:** Dachziegel  
**Zaunart:** Gemauerter Zaun  
**Garage:** Ja  
**Garagentyp:** Im Gebäude  
**Anzahl Garagenstellplätze:** 1  
**Nächstgelegener Wald:** In der Nähe  
**Nächster Kindergarten:** In der Nähe  
**Nächste Grundschule:** In der Nähe  
**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   Garten

## 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