



## Familienidylle in Völschenhagen: Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten

**352,000 € (1,490,000 PLN)**

Rok budowy 2001   5 Pokoje   ~190 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in Wołczkowo

Willkommen in Wołczkowo! Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 190 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 130 m<sup>2</sup>) liegt auf einem wunderschönen Grundstück von 1.186 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage mit guter Anbindung an die Stadt. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, aber auch für die Einrichtung eines ruhigen, nicht störenden Gewerbes.

### Raumaufteilung

Das Haus bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept:

- **Windfang** (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- **Flur** (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- **Gästezimmer oder Büro** (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Fenster, Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- **Große Küche** (ca. 10 m<sup>2</sup>) – voll ausgestattet mit moderner Einbauküche und Induktionskochfeld
- **Wohn- und Esszimmer** (ca. 28 m<sup>2</sup>) – ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum zum Wohlfühlen
- **Elternschlafzimmer** (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit begehbarem Kleiderschrank
- **Zimmer mit Balkon** (ca. 16 m<sup>2</sup>) und Einbauschränk
- **Weiteres Zimmer** (ca. 6 m<sup>2</sup>), vielseitig nutzbar
- **Zweites Badezimmer** (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Wanne und Fenster
- **Hauswirtschaftsraum** (ca. 20 m<sup>2</sup>) im Gebäudekörper integriert

### Zustand & Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2001 errichtet, 2010 umfassend renoviert und 2011 mit einem Dach aus hochwertiger Keramikziegel neu eingedeckt. Die Bauweise ist massiv mit zweischaligem Mauerwerk und hochwertiger Wärmedämmung (10 cm außen, zusätzlich 5 cm zwischen den Schichten).

Ein Innenumbau wurde vor fünf Jahren durchgeführt und umfasste u.a. die Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserleitungen auf langlebige Kupferinstallation.

### Weitere Highlights:

- Energieeffizienz durch eine installierte Photovoltaikanlage
- Gasheizung mit Zweikreis-System sowie zusätzlicher Holzofen
- Wasserenthärtungs- und Filtersystem
- Fenster: Kunststoff, überwiegend doppelt verglast, in der Küche dreifach verglaste Fenster von M&S

- Fußböden: Im Obergeschoss hochwertige Laminatböden, im Erdgeschoss eine Kombination aus Barlinek-Holzdielen und Terrakottafliesen
- Eingangs- und Treppenbereich: Massivbetontreppe mit Terrakottafliesen in Holzoptik
- Elektrische Rollläden mit Einbruchschutz an allen Fenstern
- Kamerabasiertes Sicherheitssystem mit 6 Kameras und Aufzeichnungssystem
- Klimaanlage, Internetanschluss, Kabelfernsehen und moderne Haushaltsgeräte (Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle)

### Außenbereich

Der liebevoll gepflegte Garten mit vielen Thujen und Obstbäumen lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das große Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Spielplatz, Ziergarten oder Gemüsegarten.

Auf dem Grundstück gibt es einen Bodenbelag aus dekorativem Pflasterstein (Polbruk). Das Haus ist vollständig eingefriedet und verfügt über eine Garage mit zwei Stellplätzen.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. In direkter Nähe finden sich:

- Grundschule und Kindergarten
- Spielplatz
- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Waldgebiete für Spaziergänge und Erholung

### Sonstiges

Bezugsfrei ab: **26. Juni 2024**

Heizung: **Gas-Zentralheizung & Holzofen**

Grundstücksform: **Rechteckig**

Eigentumsform: **Privates Eigentum**

Internet, TV, Alarmanlage, Videogegensprechanlage vorhanden

Ein perfekter Ort für alle, die eine ruhige Lage schätzen und dennoch nicht auf gute Erreichbarkeit verzichten möchten. Wir laden Sie herzlich ein, dieses charmante Zuhause zu entdecken!

## Szczegóły

### Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

**Verfügbarkeit:** ab dem 26.06.2024

**Gesamtfläche:** 190,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.186,00 m<sup>2</sup>

(rechteckig), Eigentum

**Baujahr:** 2001

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

**Bauweise:** Ziegel

**Dachdeckung:** Keramikdachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußböden:** Holzdielen, Terrakotta, Paneele

**Hauszustand:** Sehr gut

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Badezimmerausstattung:** Dusche, Waschbecken, Badewanne, WC, Fenster, Handtuchheizkörper

**Balkone:** 1

**Keller:** Ja

**Garage:** Ja, unterirdisch, 2 Stellplätze

**Garten:** Ja

**Garderobe:** Ja

**Hauswirtschaftsraum:** Ja

**Heizung:** Gas-Zentralheizung, zusätzliche

Heizsysteme vorhanden

**Warmwasser:** Gastherme (2-Kreislauf), Kohleofen

**Stromanschluss:** Ja (400 V)

**Gasanschluss:** Ja

**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Abwasser:** Öffentlich

**Telefonanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Klimaanlage:** Ja

**Sicherheit:** Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage

**Umzäunung:** Gemischter Zaun

**Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler

**Verkehrsanbindung:** In der Nähe befindet sich der städtische Nahverkehr

**Infrastruktur in der Nähe:** Wald, Geschäft, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz

Ein gepflegtes und familienfreundliches Haus mit umfangreicher Ausstattung in ruhiger Lage – ideal für alle, die Komfort, Sicherheit und Nähe zur Natur sowie zur Infrastruktur schätzen.

## Cechy nieruchomości

Keller Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Balkon  
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.

## 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