



Großzügiges Einfamilienhaus am Waldrand mit Garten und Garage in Stettin-Dąbie

350,000 € (1,490,000 PLN)

Baujahr 1990 6 Zimmer ~288 m²

Beschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand in Szczecin-Dąbie
Ruhige Lage - großzügiger Garten - ideale Anbindung ans
Stadtzentrum**

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 288,5 m² befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von 1.984 m² im malerischen Stadtteil Dąbie auf der rechten Oderseite Szczecins. Die ruhige Lage mitten im Grünen - nur wenige Minuten vom Dąbie-Waldpark entfernt - bietet eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10-15 Minuten Fahrt).

Das im Jahr 1990 errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein großzügig ausgebautes Dachgeschoss mit steiler Dachform. Es befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand

und bietet exzellente Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice-Lösungen oder Hobbys.

Erdgeschoss:

- Heller Eingangsbereich mit großem Einbauschränk
- Separater Raum mit Billardtisch – perfekt als Freizeit- oder Spielzimmer
- Direkter Zugang zur Doppelgarage (mit zwei separaten Toren)
- Praktische Speisekammer
- Separate Küche
- Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
- Wohnzimmer, durch Schiebetüren vom Essbereich getrennt
- Gästezimmer
- Duschbad
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Obergeschoss:

- Hauptschlafzimmer mit Ankleide
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Platz für z. B. einen Schminktisch
- Zusätzliche Galeriefäche im Flur – ideal als Leseecke oder kleines Büro

Dachgeschoss:

- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick ins Grüne
- Elegantes Bad mit Wanne, Bidet und separatem Beauty-Bereich

Ausstattung & Technik:

- Öl- und Gas-Heizung – flexibel nutzbar
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
- Moderne Kunststofffenster
- Dach mit Blecheindeckung

- Bodenbeläge aus Holz, Laminat und Fliesen
- Eigene biologische Kläranlage
- Anschluss an das städtische Wassernetz
- Elektrizität mit Starkstromanschluss

Der große, gepflegte Garten besticht durch etwa 30 Jahre alten Baumbestand – überwiegend Birken und Fichten – sowie ein massives Metallzaun. Die gepflasterte Zufahrt führt direkt zur Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

Lage:

Die hervorragende Lage erlaubt Ihnen, mitten im Grünen zu leben und dennoch in kurzer Zeit alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Auch Wochenendtrips ins Gebirge oder an die Ostsee lassen sich dank der schnellen Anbindung an überregionale Straßen unkompliziert planen.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für alle, die Natur, Raum und Ruhe mit urbanem Lebensstil verbinden wollen. Entdecken Sie die Vielfalt und Flexibilität dieses Hauses – wohnen Sie großzügig, ruhig und dennoch stadtnah!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 22.06.2023

Lage: Dąbie – ruhige Wohngegend

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 288,50 m²

Grundstücksfläche: 1.984,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 288,50 m²

Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1990

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Außenbaumaterial: Sonstiges

Küche: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 2

Warmwasserbereitung: Zweikreis-

Gastherme, elektrischer
Durchlauferhitzer

Heizung: Gasheizung, Ölheizung

Stromversorgung: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Private Kläranlage

Wasserversorgung: Städtisch

Fenster: Kunststoff

Dachdeckung: Blechziegel

Bodenbeläge: Paneele, Fliesen,
Dielen

Zaunart: Metall

Garage: Ja

Garagenstellplätze: 3

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten

Umgebung:

- Wald: in der Nähe
- Fluss: in der Nähe
- See: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kinderkrippe: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Vorheriger Preis: €374.117 (PLN
1.590.000)

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.

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.



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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.