



Modernes Einfamilienhaus in Daber mit großem Garten in ruhiger Wohnlage

554,000 € (2,350,000 PLN)

Baujahr 2018 7 Zimmer ~275 m²

Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Dobra Szczecińska

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 überzeugt mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Aufteilung – perfekt für Familien, die Komfort und Ruhe lieben.

Highlights des Hauses:

- **Großzügige Wohnfläche:** Die nutzbare Fläche beträgt ca. 244 m² + zusätzliche Lagerfläche im Dachboden.
- **Weitläufiges Grundstück:** Die Immobilie steht auf einem flachen, rechteckigen Grundstück von ca. 1.101 m² (22 m Breite x 49 m Länge).

- **Moderne Technik:** Gaszentralheizung (Vissmann) mit geschlossenem Brennraum und separatem Warmwasserspeicher. Zwei Heizkreise: Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Wohnzimmer, Küche, Flur, Bad), im Obergeschoss effiziente Heizkörper.
- **Zukunftssicher:** Vorinstallierte Leitungen für Kamin, Video-Gegensprechanlage und Alarmsystem. TV- und Internetanschluss mit Glasfaser bereits vorhanden.
- **Elektroinstallation im Garage** vorbereitet für den Anschluss eines Stromaggregats.
- **Komfort-Ausstattung:** Zentralstaubsauger (Electrolux), elektrische Kehrschubladen in Küche und Windfang.

Ausstattung & Materialien:

- **Individuell gefertigte Einbauküche:** inklusive moderner Markengeräte (Dampfbackofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler). Premium-Beschläge von Blum, Wasseranschluss für Kühlschrank.
- **Fenster:** Dreifachverglaste Kunststofffenster (Firma Vertex) mit Insektenschutz in jedem Raum. Dachfenster aus Holz mit Innenjalousien.
- **Massivbauweise:** Hochwertiger Ziegel (Phorotherm 25 cm), zusätzlich mit 20 cm Graphit-Styropor gedämmt.
- **Innenausstattung:** Massivholztreppe aus Eiche; Fußböden mit Fliesen, Dielen oder Teppich. Dach mit keramischen Dachziegeln gedeckt.
- **Sicherheit:** Einbruchhemmende Eingangstür, elektrische Einfahrt- und Garagentore per Fernbedienung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: - Wohnzimmer mit Essbereich – ca. 39 m² - Küche – ca. 10,6 m² - Speisekammer – ca. 3,3 m² - Büro – ca. 9,2 m² (mit Wasseranschluss und Abfluss, ideal als zukünftiges Gäste-WC oder Mini-Küche) - Schlafzimmer/ Gästezimmer – ca. 13 m² - Badezimmer mit WC – ca. 4,1 m² (ohne Fliesen –

zur freien Gestaltung) - geräumiger Flur und Windfang - Garage für zwei Autos - ca. 35,6 m² + Hauswirtschaftsraum/Keller - ca. 9 m²

Dachgeschoss (reelle Bodenfläche in Klammern): - Hauptschlafzimmer - ca. 15,4 m² (25 m²) mit begehbarem Kleiderschrank - ca. 4 m² - Zimmer 1 - ca. 20 m² (24 m²) - Zimmer 2 - ca. 12 m² (14,7 m²) - Zimmer 3 - ca. 11 m² (22 m²) - Badezimmer mit WC - ca. 12 m² (zur freien Gestaltung) - Zusätzliches Badezimmer mit WC - ca. 8 m²

Ein ca. 30 m² großer **Terrasse** lädt zum Verweilen im eigenen Garten ein. Der Garten ist teilweise umzäunt (Maschendraht).

Perfekte Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer **idyllischen, ruhigen Wohnlage in Dobra Szczecińska**, mit schneller Anbindung an die Stadt Szczecin. Einkaufsmöglichkeiten wie Biedronka, Netto, Lewiatan sind ganz in der Nähe. Eine Grundschule ist in ca. 2 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Wälder, Spielplätze und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Erleben Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau - ideal für Familien mit Kindern, Ruhesuchende oder Menschen, die viel Platz brauchen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus
Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 275,00 m²
Nutzfläche: 244,40 m²
Grundstücksfläche: 1.101,00 m²
Grundstücksbreite: 22,00 m
Grundstückslänge: 49,00 m
Grundstücksform: Rechteck

Baujahr: 2018
Hauszustand: Sehr gut
Gebäudestandard: Sehr gut
Wandmaterial: Hohlblockstein
Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 2
Dachform & -material: Keramikdachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut

Fußbodenbeläge: Fliesen,
Holzdielen, Teppichboden

Fenster: Kunststoff- und neue
Holzfenster

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasser: Gas-Durchlauferhitzer
(2-Kreislauf)

Kamin: Ja

Terrasse: Ja, eine Terrasse, Fläche
ca. 30 m²

Garten: Ja

Garage: Ja, Platz für 2 Fahrzeuge

Abstellraum/

Hauswirtschaftsraum: Ja

Garderobe: Ja

Barrierefrei: Ja

Küchentyp: Mit Fenster

Küchenfläche: 10,6 m²

Ausstattung Küche: Backofen,
Elektroherd, Mikrowelle,
Geschirrspüler

Anzahl Badezimmer: 3

Badezimmergrößen: 4 m², 6 m², 10
m²

Badausstattung: Fenster,
Badewanne, Handtuchheizkörper,
WC, Waschbecken

Zimmerflächen: 28 m², 13 m², 9,2
m², 15 m², 20 m², 12 m², 10,8 m²

Zufahrtsstraße: Ruhige Straße

Erschließung:

- Strom: Ja
- Starkstrom (400V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Wasseranschluss: Stadtwasser
- Abwasserkanal: Städtisch
- Telefonleitung: Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Alarmanlage: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

Außenbereich:

- Grundstück umzäunt mit
Maschendrahtzaun

Umgebung:

- Wald in der Nähe
- Geschäft in der Nähe
- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel in der
Nähe
- Spielplatz in der Nähe

Frühere Preisangabe: €564.705
(PLN 2.400.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Barrierefrei Kamin Terrasse
nahe der Grenze

Daber

Dobra Szczecińska (deutsch Daber) ist ein großes Dorf und der Sitz einer Gemeinde westlich von Stettin. Es ist ein beliebter Wohnort für Menschen, die Ruhe und Naturnähe schätzen und gleichzeitig schnellen Zugang zu städtischen Annehmlichkeiten haben möchten. Die Gemeinde Dobra ist bekannt für ihre schönen Landschaften, Wälder und Seen und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

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.