Immobilien in Westpommern

#426792

Familienidyll in Daber: Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und moderner Ausstattung

376,000 € (1,599,000 PLN)

Baujahr 2004 5 Zimmer ~200 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Dobra Szczecińska – Familienidylle mit viel Charme

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und familienfreundlichen Ortschaft Dobra Szczecińska, nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und guter Verkehrsanbindung entfernt.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche**: ca. 160 m²
- **Grundstücksfläche**: 871 m²
- **Baujahr**: 2004
- **Zustand**: sehr gut

- **Nutzfläche insgesamt**: ca. 200 m²

Ideal für Familien:

Die Immobilie liegt auf einem schön angelegten Grundstück mit einem charmanten, kaskadenartigen Gelände, das viel Privatsphäre garantiert. Der Garten begeistert mit einem liebevoll angelegten Teich voller Fische und üppigem Grün – ein kleines Paradies zum Entspannen und Genießen.

Erdgeschoss – Offen und Funktional:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Eleganter Eichenparkettboden im Wohnzimmer
- Gemütlicher Kamin mit Möglichkeit zum Anschluss eines Wasserwärmetauschers
- Separate, helle Essdiele mit Erkerfenster
- Separate Einbauküche mit maßgefertigten Möbeln und modernen Geräten (inkl. Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine)
- Duschbad mit moderner Ausstattung
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss – Ruhezone mit Aussicht:

- Heller Flur mit Zugang zu drei Schlafzimmern
- Zwei Schlafzimmer mit eigenem Zugang zu Balkonen
- Großzügiges Familienbad mit Fenster, Badewanne, Dusche und Ausgang auf den Balkon
- Komfortabler Zugang über massive Eichentreppe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaikanlage mit 20 Modulen auf dem Keramikdach – Strom frei Haus
- Garage im Haus mit ca. 22,3 m² Fläche
- Kunststofffenster
- Alarmanlage und Gegensprechanlage

- Anschluss an das städtische Wasser- und Abwassersystem sowie Gasversorgung
- Gas-Zentralheizung mit 2-Kreislaufsystem
- Internet und Kabelfernsehen verfügbar

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine warme, einladende Atmosphäre. Ein perfekter Rückzugsort für alle, die das Leben im Grünen schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt suchen.

Einzugsbereit ab **23.08.2024** – wir freuen uns über Ihr Interesse!

Details

Haustyp: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 23.08.2024
Grundstückslage: Unterschiedlich terrassiert
Gesamtfläche: 200,00 m²
Grundstücksfläche: 871,00 m²
Grundstücksform: Rechteck
Nutzfläche: 160,00 m²
Baujahr: 2004
Ausstattungsstandard: Gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Mauerwerk: Ziegel
Küchentyp: Separate Küche
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasser: Gas-Heizkessel mit zwei Kreisläufen
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Öffentliches Kanalsystem
Wasserversorgung: Öffentliches Netz
Internetanschluss: Ja
Kabelfernsehen: Ja
Kühlschrank: Ja
Backofen: Ja
Geschirrspüler: Ja
Alarmanlage: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Keramikziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Art der Umzäunung: Gemischt
Garage: Ja
Kamin: Ja
Anzahl der Balkone: 2
Badezimmerausstattung: Dusche, Badewanne
Mikrowelle: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Kamin Garten Balkon 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.