



Modernes Einfamilienhaus mit Garten in familienfreundlicher Lage in Dołuje

247,000 € (1,050,000 PLN)

Baujahr 2024 5 Zimmer ~125 m²

Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Garten – ideal für Familien

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem freistehenden Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das modernen Wohnkomfort mit stilvoller Architektur verbindet. Die Immobilie befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von 600 m² und bietet mit rund 125 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur sonnigen Terrasse – mit offener Küche (Gesamtfläche ca. 29,11 m²) - Helles Arbeits- oder Gästezimmer (13,66 m²) - Badezimmer mit Dusche (3,15 m²) -

Hauswirtschaftsraum / Technikraum - Eingangsbereich mit Windfang und zentrale Diele

Dachgeschoss: - Vier komfortable Schlafzimmer (fl. 8,62 m² - 12,18 m²) - Zwei moderne Badezimmer (4,00 m² und 4,86 m²) - Balkon mit Aussicht - Funktionale Flure mit Platz für Stauraum

Ausstattung & Technik

- **Effiziente Wärmepumpentechnologie** für Heizung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** für angenehme Wärme
- **Dachkonstruktion** aus Holz mit glasierten Keramik-Dachziegeln
- **Hochwertige Kunststofffenster** (3-fach verglast) mit warmer Montage
- **Schiebetür zum Garten** für viel Tageslicht im Wohnbereich
- **20 cm Wärmedämmung** mit Silikat-Silikonputz
- **Innenwände** mit Gipsputz, Decken im Obergeschoss mit Gipskarton
- **Betonierte Innentreppe**, stabil und bereit für Ihre persönlichen Akzente
- **Installationen vorbereitet:** Elektrokabel, Sicherheitsverteilung, weiße Schalter und Steckdosen
- **Vorrüstung für Alarmanlage** und Starkstromanschluss für Küche
- **Dämmung im Obergeschoss** mit 25 cm Mineralwolle

Highlights

- **Terrasse** mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- **Kamin** für gemütliche Winterabende
- **Privater Garten** - ideal für Spiel, Entspannung und Familienzeit
- **Ruhige Lage**, nahe an Waldgebieten und einer Grundschule
- **Lokale Infrastruktur** mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Zeitplan

- Fertigstellung im Rohbau: **Ende Mai 2025**

- Übergabe im modernen **Dach- und Fach-Ausbau (Entwicklungsstandard): Ende Sommer 2025**

Ausstattung im Überblick

- Grundstück: 600 m² (eben und rechteckig)
- Wohnfläche: ca. 125 m²
- Baujahr: 2024
- Heizart: Wärmepumpe
- Fenster: Kunststoff, 3-fach-Verglasung
- Boden: Betonrohbau, vorbereitet für Ihre Wunschbeläge
- Wände: Ytong
- Wasserversorgung: Brunnen
- Abwasser: Abwassersammelgrube
- Straße: Zufahrt über lokale Straße
- Garten: ja
- Terrasse: ja (1)
- Balkon: ja
- Kamin: ja
- Anzahl der Badezimmer: 3 (3,15 m²; 4,00 m²; 4,86 m²)
- Küche: offener Küchenbereich (6,74 m²)
- Elektrizität: vorhanden

Beispielhafte Umrechnung

- Fußbodenheizung, Wärmepumpe und Ausbau (Materialkosten) im Wert von ca. **€2.347 (PLN 10.000)** vorbereitet

Dieses Objekt vereint moderne Architektur, energieeffiziente Technik und eine familienfreundliche Raumaufteilung in naturnaher Lage – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen!

Details

Objektart: Einfamilienhaus
Grundstückslage: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 125,00 m²
Grundstücksfläche: 600,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 125,00 m²

Eigentumsform: Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 2024

Standard: Rohbau

(entwicklungsfertig)

Gebäudestatus: Rohbau

(entwicklungsfertig)

Wandmaterial: Ytong

Küchentyp: Küchenzeile

Küchenfläche: 6,74 m²

Anzahl der Bäder: 3

Badezimmerflächen: 3,15 m²; 4,00 m²; 4,86 m²

Zufahrtsstraße: Lokale Straße

Zimmerflächen: 22,37 m²; 13,56 m²; 8,62 m²; 10,29 m²; 11,40 m²; 12,12 m²

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Warmwasserquelle: —

Heizung: Wärmepumpe

Stromanschluss: Ja

Abwasser: Sickergrube

Wasserquelle: Brunnen

Fenstertyp: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut

Bodenbelag: Beton

Zaun: Nein

Garten: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Nächster Wald: In der Nähe

Nächste Grundschule: In der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Garten Kamin Terrasse Balkon

Dołuje

Dołuje liegt nur wenige Kilometer von der Grenze entfernt und punktet mit ruhiger Dorfidylle sowie attraktiven Bauplätzen. Beste Anbindung an die Bundesstraße und Grenzübergänge.

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.