



Neubau-Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage in Dołuje

246,000 € (1,045,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~125 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten – moderne Neubauqualität

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses neu gebaute, freistehende Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss liegt auf einem rechteckigen Grundstück von ca. 600 m² Fläche und bietet eine moderne, energiesparende Ausstattung – ideal für Familien oder alle, die naturnah und komfortabel wohnen möchten. Die Immobilie wird bezugsfertig im Sommer 2025 im hochwertigen Rohbauzustand („Zustand des Bauträgers“) übergeben.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: - Windfang: 5,8 m²

- Flur: 10,3 m²

- Wohnzimmer mit offener Küche: großzügige 29,1 m²
- Schlafzimmer / Arbeitszimmer: 13,6 m²
- Badezimmer: 3,1 m²

Dachgeschoss (mit Dachschrägen): - Flur: 5,3 m²

- Vier weitere Zimmer (jeweils ca. 9 m², 12 m², 14 m² und 15 m²)
- Zwei Bäder: 5,5 m² und 5,8 m²

Eckdaten:

- **Gesamtwohnfläche:** ca. 125 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 600 m² (Maße ca. 20 m x 30 m)
- **Baujahr:** 2025
- **Zimmeranzahl:** 6
- **Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Terrasse & Balkon:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Stellplatz:** Ja
- **Kaminanschluss möglich:** Ja

Ausstattung:

- Massive Bauweise mit Ytong und Porotherm-Ziegeln
- Hochwertige keramische Dachziegel
- Dreifachverglaste PVC-Fenster mit warmer Kante
- Innenwände mit Gipsputz, Decken im Obergeschoss in Gipskarton
- Betonierte Treppe
- Fußbodenheizung mit moderner Wärmepumpe
- Eigene Tiefbrunnen-Wasserversorgung
- Städtischer Kanalanschluss, zusätzlicher dichter Regenwassertank (10 m³)
- Elektroinstallation inkl. TV- und Alarminstallationsvorbereitung
- Terrasse, Zuwegung und Stellplätze gepflastert (Polbruk)
- Eingezauntes Grundstück mit elektrischem Einfahrtstor

Dieses Haus vereint Qualität, Funktionalität und Komfort auf ideale Weise. Die großzügige Raumaufteilung und der sonnige Garten bieten reichlich Platz zum Leben, Spielen und Entspannen. Dank der durchdachten Bauweise und nachhaltigen Technik ist auch für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten gesorgt.

Profitieren Sie von einem modernen Zuhause in einer ruhigen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur in der Umgebung – hier lässt es sich herrlich wohnen!

Jetzt Ihren Besichtigungstermin vereinbaren und selbst überzeugen!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus (freistehend)	- 14 m ² - 8,6 m ² - 10,3 m ² - 11,4 m ² - 12,2 m ²
Gesamtfläche: 125,00 m ²	
Grundstücksfläche: 600,00 m ²	
Grundstücksbreite: 20,00 m	
Grundstückslänge: 30,00 m	Etagenanzahl (inkl.
Grundstücksform: Rechteck	Erdgeschoss): 1
Nutzfläche: 125,00 m ²	Stromversorgung: Ja
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum	400V Anschluss (Starkstrom): Ja
Baujahr: 2025	Dacheindeckung: Keramikdachziegel
Standard: Neubauzustand	Garage: 1 Stellplatz
Gebäudestatus: Entwicklerstandard (roh vorbereitet)	Garten: Ja
Wandbaustoff: YTONG	Kamin: Ja
Küchentyp: Kochnische	Anzahl Balkone: 1
Zimmergrößen: - 22,4 m ²	Terrasse: Ja
	Anzahl Terrassen: 1

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Garten Kamin Terrasse

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.