Immobilien in Westpommern

#429972

Ruhe pur in Daber: Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand mit großem Grundstück

589,000 € (2,500,000 PLN)

Baujahr 2008 4 Zimmer ~182 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand in Dobra – Großes Grundstück und viel Privatsphäre

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage bietet Ihnen ein einzigartiges Lebensgefühl in ruhiger, grüner Umgebung – direkt an der Waldgrenze in Dobra. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.300 m² und wurde im Jahr 2008 nach dem Projekt „Dom pod Jarząbem (2G)“ erbaut.

Hausdetails

- **Wohnfläche**: ca. 148,9 m²
- **Gesamtfläche**: ca. 182,4 m²
- **Grundstücksfläche**: ca. 4.300 m²

- **Baujahr**: 2008
- **Zustand**: Sehr guter Standard
- **Etagen**: Erdgeschoss + ausbaufähiges Dachgeschoss
- **Garage**: Ein Stellplatz im Haus integriert
- **Terrasse**: Großzügig, möbliert, mit Pergola

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

- Eine offene, helle Küche, verbunden mit einem gemütlichen Wohnzimmer
- Zugang von Wohnzimmer zur großen Südwest-Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten
- Drei Schlafzimmer
- Ein Badezimmer mit WC
- Ein Wirtschaftsraum mit zusätzlichem WC
- Ein geräumiger Flur

Das Dachgeschoss bietet derzeit noch Ausbaupotenzial – ideal als Gästezimmer, Studio oder Homeoffice.

Ausstattung

Das Haus verfügt über mehrere Heizoptionen:
- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Elektrische Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Traditioneller Kachelkamin für behagliche Wärme

Im Kaufpreis enthalten sind alle festen Einbauten sowie die Küche und das Badezimmermobiliar. Weitere Einrichtungsgegenstände nach Vereinbarung.

Garten & Außenbereich

Das weitläufige Grundstück ist ein besonderes Highlight und bietet:

- Zwei geräumige Gewächshäuser
- Kultivierte Beerensträucher (u. a. Heidelbeeren)

- Einen Teich mit dekorativen Bepflanzungen
- Elektronisch gesteuertes Bewässerungssystem
- Abwechslungsreiche Bepflanzung und gepflegte Gartenwege

Das Grundstück ist teils eingefriedet und durch eine befestigte Zufahrt gut erreichbar.

Technische Details

- Kunststofffenster
- Dach mit Keramikziegeln gedeckt
- Stromanschluss 400V
- Gasanschluss vorhanden
- Abwasser über Sickergrube
- Wasserversorgung über Brunnen
- Internet- und Kabelfernsehanschluss vorhanden

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der malerischsten Gegenden von Dobra, in direkter Nähe zum Wald. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe erreichbar. Hier erwarten Sie absolute Ruhe, viel Privatsphäre – ideal für Naturliebhaber, Familien oder als Investitionsobjekt.

Verfügbar ab dem 01.01.2025.

Erleben Sie diese besondere Immobilie vor Ort – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 01.01.2025
Grundstückslage: Ebene Fläche
Gesamtfläche: 182,40 m²
Grundstücksfläche: 4.300,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Nutzfläche: 148,90 m²
Baujahr: 2008
Hausstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Kalksandstein

Küchentyp: Offene Küche
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl separater WCs: 1
Zufahrtsstraße: Befestigt
Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1
Warmwasserquelle: Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreis)
Heizung: Elektrisch und Gaszentralheizung
Stromanschluss: Ja
Starkstrom (400V): Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Abwassergrube
Wasserquelle: Brunnen
Internetanschluss: Ja
Kabel-TV: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Keramikdachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Zaunart: Mischzaun
Garage: Ja
Garagenplätze: 1
Garten: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe
Frühere Preisangabe: €752.706 (PLN 3.199.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten 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

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.