Immobilien in Westpommern

#431856

Modernes Doppelhaus in Siadło Dolne – energieeffizient wohnen in grüner Umgebung

294,000 € (1,249,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~135 m²

Beschreibung

Modernes, energieeffizientes Doppelhaus in Siadło Dolne – Ihr neues Zuhause in naturnaher Lage

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses moderne und hochwertig ausgebaute Doppelhaus entsteht in Siadło Dolne – einer charmanten Ortschaft mit guter Anbindung und naturnaher Umgebung. Die Immobilie wird Ihnen im gehobenen Entwicklerzustand übergeben, sodass Sie noch Ihre individuellen Wünsche verwirklichen können.

Grundstück und Lage

Ihnen steht ein ca. 523 m² großes, vollständig eingezäuntes Grundstück zur Verfügung. Die Einfahrt zum Haus liegt auf der Nordseite, während die Sonnenseite mit dem Garten nach Süden ausgerichtet ist – ideal für sonnige Nachmittage im Freien. Die Zufahrt und der Eingangsbereich wurden bereits

mit Betonpflaster befestigt, das Grundstück wurde eingeebnet und ist vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Kanalisation, Gas – alles kommunal angebunden).

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 127 m² bei einer Gesamtfläche von 134,79 m². Es wurde mit energieeffizienzsteigernden Maßnahmen ausgestattet:

- Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Dachgeschoss, in den Bädern zusätzlich mit Handtuchheizkörpern
- Gas-Brennwerttherme mit integriertem Warmwasserspeicher (Saunier Duval)
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie elektrische Außenrollos im Erdgeschoss
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Solide Außenwände aus Solbet Optimal (Klasse 600), gedämmt mit 20 cm Styropor
- Dacheindeckung mit keramischen Dachziegeln, Decke mit Glaswolle isoliert
- Segment-Garagentor mit Fernbedienung
- Mineralischer Außenputz mit PVC-Holzoptik-Elementen
- Elektrik und Sanitärleitungen vollständig verlegt, inkl. Internet-, TV-, Kamera- und Alarmvorbereitung
- Internet und Kabelfernsehen vorbereitet
- Dachgeschossdecke mit Gipskarton mit geglätteten Fugen, Fußboden mit OSB-Platten ausgelegt
- Ausziehbare Holztreppe zum Dachboden
- Stromanschluss für ein elektrisches Einfahrtstor vorbereitet

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche – ca. 35 m²

- Badezimmer – ca. 2,3 m²
- Flur – ca. 7 m²
- Windfang – ca. 5,9 m²
- Garage mit Innenzugang – ca. 17,3 m²

Obergeschoss:

- Schlafzimmer – ca. 9,6 m² (gesamt 11,4 m²)
- Kinderzimmer – ca. 14 m² (gesamt 15,8 m²)
- weiteres Zimmer – ca. 12,9 m² (gesamt 14,6 m²)
- Badezimmer – ca. 7,3 m²
- Flur – ca. 6 m²

Dachboden:

- ca. 25 m² zusätzlicher Stauraum, ideal für saisonale Dinge

Dieses Zuhause eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in einer ruhigen, grünen Umgebung mit schneller Anbindung suchen. Der geplante Fertigstellungstermin ist im Jahr 2025 – Sie haben also noch die Möglichkeit, Ihre individuellen Ideen einzubringen.

Zögern Sie nicht – lassen Sie sich begeistern von dieser einmaligen Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität. Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Details

Objektart: Doppelhaushälfte
Gesamtfläche: 134,79 m²
Grundstücksfläche: 523,00 m²
Grundstücksbreite: 14,00 m
Grundstückslänge: 18,00 m
Grundstücksform: Rechteck
Nutzfläche: 127,00 m²
Baujahr: 2025

Standard: Perfekt
Gebäudestatus: Neuwertig
Wandmaterial: Betonblöcke
Küchentyp: Offene Küche
Küchenfläche: 6,5 m²
Anzahl Badezimmer: 2
Badezimmerflächen: 7 m² & 2,5 m²
Zimmerflächen: 25 m² + 9,5 m² + 14 m² + 8,5 m² + 12,85 m²

Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: Gastherme (Zweikreissystem)
Heizung: Gaszentralheizung
Stromanschluss: Ja
Starkstrom (400V): Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Städtisch
Wasserversorgung: Städtisch
Internetanschluss: Ja
Kabel-TV: Ja
Alarmanlage: Ja
Fenster: Kunststofffenster
Dachdeckung: Keramik-Dachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut

Bodenbelag: Beton
Zaunart: Metallzaun
Garage: Ja
Anzahl Garagenplätze: 1
Garten: Ja
Ankleideraum: Ja
Badezimmerausstattung: Handtuchheizkörper

Zusätzliche Kosten:
- Monatlicher Hausgeldvorschuss: €187 (PLN 800)
- Notarkosten (geschätzt): €2.933 (PLN 12.500)
- Grundbuchkosten (geschätzt): €470 (PLN 2.000)

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Gas Garage Garten Garderobe

Siadło Dolne

Siadło Dolne liegt unmittelbar an der Oder – perfekt für alle, die Flusspanorama und Wassersport kombinieren möchten. Der breite Uferweg lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Ein Haus mit Blick auf den Strom verspricht ganztägiges Wassererlebnis und entspannte Nachmittage.

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.