



Wohnen im Grünen: Großzügiger Bungalow mit Garten in idyllischer Lage bei Daber

280,000 € (1,190,000 PLN)

Baujahr 2002 6 Zimmer ~246 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in naturnaher Lage - Dobra bei Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein großzügiger, eingeschossiger Bungalow in ruhiger und malerischer Lage von Dobra bei Stettin. Dieses freistehende Haus bietet auf einer Wohnfläche von 178 m² (Gesamtfläche 246 m²) viel Raum zur individuellen Gestaltung – ideal für Familien oder Naturfreunde, die eine harmonische Balance zwischen Stadt und Land suchen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus ist intelligent in zwei Wohnbereiche aufgeteilt – einen Tagesbereich und einen privaten Schlafbereich. Die großzügigen, hellen Wohnräume bieten hohe Decken von 2,90 m für ein luftiges Wohngefühl.

- **Wohnzimmer (47,8 m²)** mit großen Schiebetüren zum sonnigen Garten, ideal für entspannte Sommerabende. Der Zugang zur beheizten, verglasten Orangerie erweitert den Wohnraum zusätzlich.
- **Fünf weitere Zimmer** zwischen 10,7 m² und 15,3 m², perfekt nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Drei moderne Badezimmer** – alle mit komfortabler Fußbodenheizung.

Die Fußböden sind stilvoll mit Terrakotta-Fliesen sowie Holz (Esche im Büro, Kiefer in den Schlafzimmern) ausgelegt. Kunststofffenster durchziehen das gesamte Haus, alle mit einbruchhemmenden Rollläden ausgestattet.

Die offene Küche ist geschmackvoll eingebaut und bietet praktischen Zugang zur sogenannten Gartenküche, die auch als Vorratskammer dienen kann – mit eigenem Ausgang direkt in den Garten.

Grundstück & Außenbereich

Das 1.172 m² große, rechteckige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob Familiengarten, Obstbaumbereich oder Wohlfühl-Oase mit einem neuen Teich an der Stelle des früheren Wasserbeckens.

Extras im Außenbereich: - **Biologische Kläranlage** bereits vorhanden. - **Räucherammer** und **Gewächshaus** hinter dem Haus. - **Doppelgarage (33 m²)** mit gepflasterter Zufahrt und Stellplätzen für zwei Fahrzeuge.

Das Grundstück ist umzäunt und liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit gepflegter Einfamilienhaus-Bebauung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Technik & Bauweise

- Baujahr: 2002
- Heizsystem: Gas-Zentralheizung mit zwei Kreisläufen
- Warmwasser: Gas
- Dach: Ziegeldeckung
- Wandmaterial: Thermomur (energieeffiziente Bauweise)
- Anschlüsse: Elektrizität, Gas, Stadtwasser; Kanalanschluss an der Grundstücksgrenze möglich

Fazit

Dieses charmante Haus in Dobra bietet nicht nur viel Platz im Innen- und Außenbereich, sondern auch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Die ruhige, naturnahe Lage verspricht hohe Lebensqualität – hier können Sie Ihren Traum vom Haus im Grünen verwirklichen!

Ein echtes Juwel mit vielen Möglichkeiten - überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Details

- **Immobilienart:**
Einfamilienhaus
- **Grundstückslage:** Flaches Gelände
- **Gesamtfläche:** 246,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.172,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Nutzfläche:** 178,00 m²
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 2002
- **Standard:**
Renovierungsbedürftig (kleinere Arbeiten)
- **Zustand des Gebäudes:** Gut
- **Wandmaterial:** Sonstiges
- **Küche:** Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der WCs:** 2
- **Zimmergrößen:** 47,8 m², 15 m², 10,7 m², 15,3 m², 15 m², 13 m²
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung

- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Fenster:** Kunststoff
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Bodenbeläge:** Holzdielen, Parkett, Terrakotta
- **Zaunart:** Gemischt
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 2
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten 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

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.