



Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne in Siadło Dolne

242,000 € (1,029,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~118 m²

Beschreibung

Moderner Doppelhaushälfte in idyllischer Lage nahe Szczecin

Willkommen in Siadło Dolne – einem charmanten Dorf nur etwa 10 Autominuten von der Innenstadt von Szczecin entfernt. Hier erwartet Sie eine moderne, hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen, aber gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 107,1 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 390 m²
- **Baujahr:** 2025
- **Zustand:** neu, zum Innenausbau bereit

- **Energieeffizient und umweltfreundlich:** ausgestattet mit einer modernen 8 kW Wärmepumpe der Marke Atlantic

Diese Immobilie bietet nicht nur einen herrlichen Blick auf einen nahegelegenen Teich und moderne Siedlungsbauten, sondern auch eine geplante Nachbarschaftsinfrastruktur mit einem Lebensmittelladen und Restaurant in Gehdistanz. Eine schöne Uferpromenade mit Grillplätzen und eine Marina in der Nähe machen das Leben hier besonders attraktiv.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 58,14 m²):

- Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche (ca. 29,76 m²)
- Büro oder Gästezimmer (ca. 9,55 m²)
- Badezimmer mit WC (ca. 5,74 m²)
- Flur (ca. 7,59 m²)
- Treppenhaus (ca. 5,5 m²)

Obergeschoss (ca. 57,58 m²):

- Schlafzimmer 1 (ca. 16,84 m²)
- Schlafzimmer 2 (ca. 13,85 m²)
- Schlafzimmer 3 (ca. 13,84 m²)
- Badezimmer mit WC (ca. 7,82 m²)
- Flur (ca. 5,23 m²)

Gesamtfläche: ca. 118,2 m²

Ein zusätzlicher Carport kann gegen Aufpreis errichtet werden.

Ausstattung und Bauweise

- Außenwände aus Silka-Kalksandstein
- Fundamentplatte auf Pfählen
- Fundamentisolierung mit hochwertigen Remmers-Materialien
- 20 cm dicke Wärmedämmung mit strukturiertem Außenputz
- Dach mit Betondachziegeln

- Dreifachverglaste PVC-Fenster und PVC-Türen
- Umweltfreundliche Dämmung des Dachgeschosses mit PUR-Schaum
- Einbruchhemmende Haustüre vom Typ „Gerda“
- Verputzte Innenwände mit Gipsputz
- 190-Liter Warmwasserboiler
- Fußbodenheizung im gesamten Haus mit zentraler Steuerung
- Photovoltaik-vorbereitet
- Elektrische Installationen mit Steckdosen und Schaltern
- Alarmanlage verkabelt (Basisinstallation)
- Eingezäunte Gärten – zur individuellen Gestaltung vorbereitet

Lage und Umgebung

Dieses Zuhause befindet sich in herrlicher, ruhiger Umgebung mit wenig Autoverkehr. Genießen Sie einen Spaziergang entlang des nahegelegenen Flusses oder entspannen Sie an der Marina. Die Infrastruktur wächst – ein Laden und gastronomische Angebote entstehen derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ein ideales Angebot für Familien, Paare oder alle, die naturnahe Lage mit moderner Wohnqualität verbinden möchten. Einziehen, wohlfühlen und die Ruhe genießen – erleben Sie den Komfort Ihres neuen Zuhauses in Siadło Dolne!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 118,20 m²

Grundstücksfläche: 390,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 118,20 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Baujahr: 2025

Standard: Zum Fertigstellen

Gebäudezustand: Zum Fertigstellen

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 2

Zufahrtsstraße: Ruhige Straße

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Heizung: Wärmepumpe

Stromanschluss: Ja

400V (Starkstrom): Ja

Abwasser: Öffentlich

Trinkwasserversorgung:

Öffentliches Wasser

Internet: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Bodenbelag: Beton

Umzäunung: Maschendrahtzaun

Garten: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Wald in der Nähe: Ja

Fluss in der Nähe: Ja

Marina in der Nähe: Ja

Öffentliche Verkehrsanbindung:

In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Garten Terrasse

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

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.