Immobilien in Westpommern

#433912

Neubau-Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in ruhiger Lage bei Daber

305,000 € (1,299,000 PLN)

Baujahr 2021 5 Zimmer ~109 m²

Beschreibung

Komfortabler Neubau mit Terrasse – Ruheoase in Dobra

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllisch gelegenen Ortschaft Dobra – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und moderner Wohnkomfort harmonisch miteinander verschmelzen. Dieses großzügige Doppelhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein entspanntes Wohnerlebnis fernab vom Stadttrubel.

Das Haus

Das im Jahr 2021 errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die gut geschnittenen Räume auf zwei Ebenen schaffen ein perfektes Wohnambiente mit viel Tageslicht.

Erdgeschoss: - Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende -

Offene, helle Küche mit moderner Verbindung zum Wohnbereich - Badezimmer mit Dusche und WC - Praktischer Abstellraum/Speisekammer - Gästezimmer – flexibel nutzbar z. B. als Arbeitszimmer - Einladender Flur mit Platz für Garderobe

Obergeschoss: - Drei geräumige Schlafzimmer – viel Platz für Ihre persönlichen Rückzugsorte - Großes Badezimmer mit freistehender Badewanne, WC und Bidet – eine wahre Wohlfühloase - Flur mit Verbindung zu allen Räumen – ohne Dachschrägen, was den Räumen ein besonders offenes Raumgefühl verleiht

Zusätzlicher Stauraum: - Ausgebautes Dachgeschoss – ideal zur Aufbewahrung

Grundstück und Außenbereich

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 375 m² großen, ebenen Grundstück in rechteckiger Form – pflegeleicht und vielseitig nutzbar. Der Garten lädt zum Verweilen ein, während die überdachte Terrasse ganzjährig nutzbar ist.

Ein Highlight für Autofahrer: Es stehen Ihnen ein Doppelgaragenplatz im Gebäude sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für bis zu drei Fahrzeuge vor dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung und Technik:

- Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über einen effizienten Gas-Brennwertkessel
- Warmwasser ebenfalls über die Gasanlage
- Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
- Abwasser über moderne hauseigene Klärgrube
- Kunststofffenster, Dach mit Ziegeldeckung – langlebig und pflegeleicht
- Sehr guter Bauzustand – einziehen und wohlfühlen!

Lage

Dobra ist bekannt für seine naturnahe und familienfreundliche Umgebung. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von guter Anbindung an die nahegelegene Stadt – öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe. Spaziergänge durch Felder und Wälder oder entspannte Abende auf Ihrer eigenen Terrasse – hier genießen Sie Lebensqualität pur.

Eine ideale Immobilie für Familien, Paare oder alle, die sich nach einem ruhigen Zuhause im Grünen sehnen – mit allem Komfort moderner Bauweise. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Details

- **Objektart:** Doppelhaushälfte
- **Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände
- **Gesamtfläche:** 109,39 m²
- **Grundstücksfläche:** 375,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Wohnfläche:** 109,39 m²
- **Baujahr:** 2021
- **Bauzustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ytong
- **Küchentyp:** Offene Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Abwassergrube (Sammelgrube)
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Garage:** Ja
- **Garagentyp:** Im Gebäude
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe

Zusätzliche monatliche Kosten:
- Gas und Strom: ca. €235 (PLN 1.000)
- Abfallentsorgung: €4,70 (PLN 20)
- Internet: €8,20 (PLN 35)
- Wasser / Abwasser: €27–35 (PLN 115–150)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Terrasse 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

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.