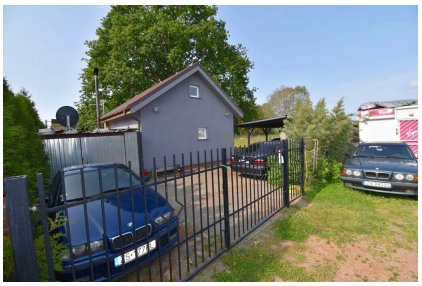
Immobilien in Westpommern

#433955



Wohnoase in Daber: Charmantes Haus mit Sauna, Pool und großer Gartenidylle

296,000 € (1,260,000 PLN)

Baujahr 2020 3 Zimmer ~110 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in traumhafter Naturkulisse – mit Sauna, Pool und Freizeitkeller

Willkommen in einem ganz besonderen Rückzugsort! Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 110 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.300 m², eingebettet in eine idyllische und ruhige Lage direkt am Rande des Natura-2000-Schutzgebiets. Das Haus wurde 2020 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand – perfekt für naturverbundene Menschen, die Ruhe und Komfort in Einklang bringen möchten.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche ca. 60 m²** plus zusätzliche Freizeit- und Nutzflächen

- **Solider Holzbau** mit durchdachter Architektur
- **Rekreative Unterkellerung** mit ca. 30 m²: Ideal für Ping-Pong, Darts, Fitnessgeräte (z. B. Ergometer und Trainingsbank). Integriert ist eine eigene Tiefbrunnenanlage sowie Installationen für einen Kamin.
- **Entspannungszone oberhalb der Kellerfläche:** Sauna, Dusche, Ruheraum und Vorraum auf weiteren ca. 30 m².
- **Private Badeoase im Garten:** Pool mit Sonnenliegen und Außendusche – Ihr ganz persönlicher Strandbereich.
- **Carport und Blechgarage** für Ihre Fahrzeuge
- **Idyllische Gartenlaube unter einem 160 Jahre alten Eichbaum** mit Sommerküche, großem Esstisch sowie separatem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte
- **10.000-Liter-Auffangbehälter für Abwasser**, Gasanschluss möglich (Leitung an der Grundstücksgrenze)

Naturnähe pur – und dennoch zentral

Das Grundstück liegt am Ende einer privaten Straße, ohne Durchgangsverkehr – absolute Privatsphäre und Ruhe sind garantiert. Unmittelbar hinter dem Grundstück beginnen malerische Mischwälder, Wiesen und wunderbare Sonnenuntergänge. Nur etwa 100 Meter entfernt befindet sich ein renommierter Reitstall. In ca. 600 m Entfernung beginnt das Waldgebiet rund um den malerischen See Świdwie, ideal für lange Spaziergänge, Radtouren oder Ausritte. Die umliegende Natur wird durch ein gepflegtes Wegenetz erschlossen, das die Schönheit der Landschaft zusätzlich betont.

Sehr gute Infrastruktur in der Nähe

Das Zentrum der Gemeinde liegt nur ca. 2 km entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus: - Schule und medizinische Einrichtungen (Hausarztpraxis und Gesundheitszentrum) - Gemeindeamt, Post, Apotheke - Zahlreiche Supermärkte: Rossmann, Aldi, Netto, Biedronka – ein Lidl ist aktuell in Bau - Sport- und Freizeitkomplex „Orlik“ mit

Tennisplätzen, Basketballfeld, Fußballplatz, Volleyballfeld, Skatepark und Laufbahn

Ein wahres Paradies für alle, die Natur, Komfort und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Immobilienart: Haus
Gesamtnutzfläche: 110,00 m²
Grundstücksfläche: 1.300,00 m²
Wohnfläche: 60,00 m²
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2020
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Holz
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Keller: Ja
Garage: Ja
Frühere Preisangabe: €282.350 (PLN 1.200.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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

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.