



Modernes Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage in ruhiger Lage in Daber

289,000 € (1,225,000 PLN)

Baujahr 2022 4 Zimmer ~124 m²

Beschreibung

Modernes, energieeffizientes Einfamilienhaus in Dobra mit großzügigem Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Baujahr 2022, befindet sich auf einem sonnigen, ebenen Grundstück von 683 m² in einer ruhigen Wohnsiedlung in Dobra. Die perfekte Kombination aus städtischem Komfort und dem idyllischen Leben in der Natur erwartet Sie hier!

Lage

Das Haus punktet mit einer hervorragenden Lage – in fußläufiger Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Biedronka, Aldi und Rossmann, sowie eine Apotheke, eine Arztpraxis, Schulen und

Kindergärten. Dank der gut ausgebauten Infrastruktur genießen Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Haustür.

Ein besonderes Highlight ist das grüne Umfeld: Direkt hinter dem Grundstück erstreckt sich eine weitläufige Wiese – ein Ort zum Spielen, Entspannen und Durchatmen. Nur etwa 1 km entfernt beginnt das Stadtgebiet mit Wäldern, Feldern, Radwegen und Spielplätzen. Ein idealer Ort für Spaziergänge bis zum Stettiner Haff.

Architektur und Technik

Das architektonisch durchdachte Haus besteht aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern, was für maximale Privatsphäre sorgt – die Nachbarn sind kaum wahrnehmbar. Das Grundstück liegt etwa 50 cm über Straßenniveau, sodass auch bei starkem Regen keine Überflutungsgefahr besteht. Ein zusätzliches Drainagesystem vor dem Tor gewährleistet optimale Entwässerung.

Die Immobilie wurde mit modernen, energiesparenden Lösungen ausgestattet – darunter ein gasbetriebenes Zentralheizungssystem mit Warmwasserbereitung. Kunststofffenster sorgen für hervorragende Dämmung und Lichtdurchflutung ohne störende Überhitzung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Mit einer Wohnfläche von 124,5 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept. Statt Einbauschränken in den Zimmern wurde großzügiger Stauraum von 8 Laufmetern in den Fluren geschaffen – ideal für ein aufgeräumtes Zuhause.

Das östlich ausgerichtete, geschützte Patio garantiert Ihnen Privatsphäre, während die nordseitigen Grünflächen zu Spiel, Sport und Erholung im Freien einladen.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge ist direkt ins Haus integriert und sichert Ihnen komfortablen Zugang – auch bei schlechtem Wetter.

Ausstattung im Überblick

- Grundstücksgröße: 683 m²
- Wohnfläche: 124,5 m²
- Baujahr: 2022
- Zustand: Sehr gut
- Bauweise: Betonblock
- Küche mit offenem Durchgang
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Fenster: Kunststofffenster
- Kanalisation & Wasser: Öffentlich
- Garage: Doppelgarage
- Grundstück umzäunt (Mischzaun)

Umgebung & Freizeit

Die Lage bietet Familien mit Kindern, Naturliebhabern und Ruhesuchenden eine ideale Wohnumgebung. Wälder, Wiesen und ein vielfältiges Freizeitangebot befinden sich ganz in der Nähe. Auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Erleben Sie moderne Wohnqualität in naturnaher Umgebung – ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Lage des Grundstücks: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 124,50 m²

Grundstücksfläche: 683,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 124,50 m²

Baujahr: 2022

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Offene Küche

Warmwasserquelle: Zweikreis-Gastherme

Heizung: Gaszentralheizung

Abwasser: Öffentliches Kanalsystem

Wasserquelle: Öffentliches Wasserleitungsnetz

Fenster: Kunststofffenster

Zaunart: Gemischt

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 2

Umgebung:

- Wald: in der Nähe

- Geschäft: in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der
Nähe

- Apotheke: in der Nähe

- Spielplatz: in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Garage

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.