



Großzügiges Einfamilienhaus in Stettin-Dąbie mit Garten, Photovoltaik & Wärmepumpe

377,000 € (1,590,000 PLN)

Baujahr 2007 6 Zimmer ~244 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in Top-Lage in Szczecin-Dąbie – Nähe zur Stadt, Natur und Infrastruktur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin-Dąbie – einem charmanten Stadtteil, der eine ideale Kombination aus Naturverbundenheit und perfekter Anbindung an die Innenstadt sowie die S3-Schnellstraße und die Grenze bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Dąbie-See, die Oder und der Buchenwald Puszcza Bukowa – perfekte Orte zur Erholung. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Kindergarten, Grundschule, medizinische

Versorgung, Supermärkte wie Lidl und Biedronka, eine Tankstelle sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Diese freistehende Immobilie ist ein herausragendes Beispiel für Wohnkomfort und Funktionalität, mit durchdachten Lösungen zur Optimierung des täglichen Gebrauchs und zur Senkung der Betriebskosten.

Raumaufteilung und Ausstattung

Mit einer Gesamtfläche von 243,70 m² auf einem gepflegten Grundstück von 480,00 m² bietet dieses Haus viel Platz für die ganze Familie.

Erdgeschoss: - Heller Wohnbereich mit Biokamin – ideal für gemütliche Abende

- Separate Schlafzimmer – perfekt als Gästezimmer oder Büro nutzbar
- Moderne Küche mit großzügigem Essbereich und maßgefertigten Einbaumöbeln inklusive Haushaltsgeräten
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne, WC und Bidet
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Praktische Speisekammer
- Eingangsbereich mit zentralem Flur

Obergeschoss: - Vier große Schlafzimmer mit flexibler Nutzung

- Großes Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet – komfortabel für den Familienalltag
- Begehbare Garderobe
- Wintergarten mit Zugang zum Balkon – ein besonderer Wohlfühlort

Bauweise und Technik

- Solide Bauweise: massive Ziegelmauern (38 cm) mit 15 cm Wärmedämmung
- Fassade mit hochwertigem arylverputztem Finish und Klinkerplatten
- Dacheindeckung mit hochwertigem Blechziegel
- Fenster aus langlebigem PVC
- Einbruchssichere Haustür

Ein besonderes Highlight ist das moderne Heizsystem: Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Paneeelen und einem Stromspeicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung und niedrige Nebenkosten.

Außenbereich und Parkmöglichkeiten

- Große Garage mit zusätzlichem Abstellraum
- Weiterer Stellplatz vor der Garage
- Neues anthrazitfarbenes Zaunsystem mit elektrisch betriebener Einfahrtstor
- Zufahrt und Gehwege mit eleganten Pflastersteinen ausgelegt

Weitere Informationen

Das Innendesign des Hauses ist in hellen, freundlichen Farben gehalten – überwiegend Weiß- und Grautöne schaffen eine moderne, zeitlose Atmosphäre. Die hochwertige Gesamtausstattung und die großzügige Raumaufteilung machen dieses Haus zu einer hervorragenden Wahl für Familien oder alle, die viel Platz zum Leben und Arbeiten wünschen.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern und erleben Sie es bei einem virtuellen Rundgang!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Dąbie

Gesamtfläche: 243,70 m²

Grundstücksfläche: 480,00 m²

Nutzfläche: 243,70 m²

Baujahr: 2007

Bauweise: Freistehend

Bauzustand: Sehr gut

Standard: Sehr gut

Außenwände: Ziegel

Anzahl der Badezimmer: 2

Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 1

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Balkon

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.