



Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Terrasse und Sauna in Daber

462,000 € (1,950,000 PLN)

Baujahr 2012 4 Zimmer ~238 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Sauna in Dobra

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Keller, großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung – gelegen in der beliebten Ortschaft Dobra. Das Haus wurde 2012 in traditioneller Bauweise mit Ytong (Porenbeton) errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Grundstück und Außenbereich

Das Anwesen umfasst ein gepflegtes Grundstück von 1.310 m² mit klar abgegrenzten Bereichen für Gemüseanbau und Hauswirtschaft sowie einem liebevoll angelegten Zierteich.

Ein Highlight ist die große Terrasse (50 m²) mit gemauertem Außenkamin – perfekt für entspannte Abende. Die gepflasterte Einfahrt bietet mehrere Stellplätze und führt zu einem Doppelgarage (60 m²) mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Das Einfahrtstor ist elektrisch betrieben.

Flächenaufteilung

- Grundstück: 1.310 m²
- Bebauungsfläche: 130,5 m²
- Gesamtfläche: 238 m²
- Wohnfläche: 172 m²
- Terrasse: 50 m²
- Doppelgarage mit Hauswirtschaftsraum: 60 m²
- Garten- / Grünfläche: ca. 750 m²

Erdgeschoss (88 m²)

- Einladender Eingangsbereich
- Heller Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse
- Offene Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Separate Gästetoilette
- Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss (51,4 m²)

- Zimmer mit offener Galerie und separater Ankleide
- Weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche oder Badewanne

Untergeschoss (33 m²)

- Wellnessbereich mit Sauna
- Badezimmer
- Ruheraum

Ausstattung und Details

- Dach mit hochwertiger Keramik-Dachziegel
- Neue Holzfenster
- Kamin im Wohnzimmer
- Sauna im Untergeschoss
- Elektronisches Alarmsystem
- Doppelgarage
- Einbauküche voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- Strom, Gas, Wasser-/Abwasseranschluss vorhanden

Ein wunderbares Zuhause für alle, die Komfort, Naturverbundenheit und Qualität auf hohem Niveau suchen. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen in naturnaher Lage genießen möchten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 238,00 m²

Nutzfläche: 172,00 m²

Grundstücksfläche: 1.310,00 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Baujahr: 2012

Bauweise: Massivbauweise (Ytong)

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Raumaufteilung und Ausstattung

Das freistehende Einfamilienhaus bietet großzügigen Wohnkomfort in sehr gutem baulichem Zustand. Zur Verfügung stehen insgesamt 3

moderne Badezimmer und ein großer Wohnbereich mit Kamin. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten wie Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler ausgestattet. Es gibt eine separate Ankleide, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine voll ausgestattete Sauna für entspannte Stunden.

Die Immobilie verfügt über neue Holzfenster, die für ein angenehmes Raumklima und gute Dämmung sorgen. Die Dachdeckung besteht aus langlebigen Dachziegeln.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- **Kamin** für behagliche Wärme
- **Sauna** zur privaten Entspannung
- **Garderobe / Ankleide**
- **Alarmanlage** für zusätzliche Sicherheit
- **Terrasse** (1 Stück) mit Zugang zum weitläufigen Garten
- **Garage** für zwei Fahrzeuge

Im Untergeschoss befindet sich ein praktischer Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbyaktivitäten bietet.

Medien und Anschlüsse

- **Stromanschluss** vorhanden
- **Gasanschluss** vorhanden

Diese zeitgemäße Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage auf einem großzügigen Grundstück. Alle Räume sind bestens gepflegt und bieten sofortigen Einzugskomfort ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.

Betriebskosten (monatlich): €470 (PLN 2.000)

Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen, Komfort und Ruhe in einem modernen Umfeld suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garderobe Kamin Terrasse

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.