



Stettin-Dąbie: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten nahe Waldpark

286,000 €

Baujahr 1990 6 Zimmer ~288 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus in grüner Lage von Szczecin-Dąbie

Dieses gepflegte, freistehende Haus bietet auf drei Ebenen viel Platz für komfortables Familienleben. Es liegt auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück in ruhiger Lage direkt nahe dem Waldpark Dąbie – mit schneller Verbindung in das Zentrum von Szczecin.

Wohnfläche: 288,50 m²

Grundstück: 1.984 m²

Baujahr: 1990

Zustand: sehr gut

Eigentumsgrundstück

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Großzügige Eingangshalle mit ca. 5 m langem Einbauschränk

- Freizeit- bzw. Hauswirtschaftsraum mit Billardtisch
- Zugang zur Garage mit zwei separaten Toren
- Praktischer Abstellraum/Speisekammer
- Flur mit Treppe zum Obergeschoss und Zugang zur Terrasse
- Separate Küche
- Esszimmer mit Terrassenzugang
- Wohnzimmer, durch Schiebetüren mit dem Esszimmer verbunden und zusätzlich vom Flur zugänglich

Obergeschoss - Heller, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse

- Separate Küche und Abstellraum
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum

Die Wände und Böden dieses Bereichs wurden im vergangenen Jahr erneuert. Die Böden sind mit Paneelen, Fliesen und Holzdielen ausgestattet.

Ausgebautes Dachgeschoss - Großes Hauptschlafzimmer mit Ankleide und bodentiefen Fenstern mit Blick ins Grüne

- Zwei weitere Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Bidet und zusätzlichem Platz, beispielsweise für einen Schminktisch
- Flur mit Fläche für Homeoffice oder gemütliche Leseecke

Grundstück und Ausstattung

Der gepflegte Garten begeistert mit rund 30 Jahre altem Baumbestand, vor allem Birken und Fichten. Eine gepflasterte Zufahrt führt zu den Garagen. Das Grundstück ist mit einem Metallzaun eingefriedet.

Zur Ausstattung gehören: - Photovoltaikanlage

- Gas-Zweikreiskessel
- Ölheizung
- Elektrischer Durchlauferhitzer
- Biologische Kleinkläranlage
- Städtische Wasserversorgung
- Kunststoffenster
- Metалldachziegel
- Garage mit 3 Stellplätzen

Lage

Dąbie verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Der Waldpark Dąbie befindet sich in unmittelbarer Nähe, während das Zentrum von Szczecin in etwa 10–15 Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen ebenfalls in der Nähe. Die schnelle Anbindung an die Fernstraßen in Richtung Ostsee und Berge rundet die attraktive Lage ab.

Details

Freistehendes Haus in Dąbie – sehr guter Zustand

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Wohnhaus im Stadtteil **Dąbie**. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen, ebenen Grundstück in rechteckiger Form und überzeugt durch ihren sehr guten baulichen Zustand.

- Wohn- und Nutzfläche: **288,50 m²**
- Grundstücksfläche: **1.984,00 m²**
- Eigentumsgrundstück
- Baujahr: **1990**
- Anzahl der Etagen: **2**
- 2 Badezimmer

- Separate Küche
- 3 Garagenstellplätze

Das Haus verfügt über Kunststoffenster sowie Bodenbeläge aus Paneelen, Fliesen und Holzdielen. Das Dach ist mit Metallziegeln gedeckt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zweikreisige Gastherme sowie einen elektrischen Durchlauferhitzer. Beheizt wird das Gebäude über Gas- und Ölheizung.

Weitere Ausstattungsmerkmale: -
Städtische Wasserversorgung - Eigene

Immobilien kaufen Polen

#ikp-413699

biologische Kläranlage - Öffentliche
Verkehrsmittel in der Nähe - Ruhige Lage
auf flachem Grundstück

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.