



Modernes, energieeffizientes Einfamilienhaus mit PV in ruhiger Lage von Daber

432,000 €

Baujahr 2016 7 Zimmer ~246 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Dobra – modern, energieeffizient und ruhig gelegen

Willkommen in diesem gepflegten, freistehenden Haus aus dem Jahr 2016, gelegen an einer ruhigen Seitenstraße in Dobra. Das Anwesen verbindet großzügiges Wohnen, moderne Haustechnik und ein liebevoll angelegtes Grundstück.

Die Wohnfläche beträgt 246,17 m², das flache, rechteckige Grundstück umfasst 1.190 m². Die Zufahrt erfolgt über eine befestigte Straße; die Umgebung ist von Einfamilienhäusern geprägt.

Ausstattung und Modernisierungen

- Photovoltaikanlage mit 9,9 kW Leistung nach bestehender Altregelung
- Moderne Wärmepumpe, installiert 2023
- Klimaanlage
- Elektrische Außenjalousien
- Massivbauweise aus Porothersm-Ziegeln
- Wärmedämmung mit 10–12 cm Styropor
- Dach mit Dachziegeln
- Kunststofffenster
- Stadtwasser und Kanalanschluss
- Eingefriedetes Grundstück mit ferngesteuertem Einfahrtstor
- Garage im Haus mit einem Stellplatz

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Windfang mit Einbauschränk - Großzügiges, sonniges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse - Offene Küche mit Essbereich, Einbaumöbeln und Haushaltsgeräten - Zwei weitere Zimmer - Gäste-WC - Garage - Technikraum mit Ausgang in den Garten

Obergeschoss - Hauptschlafzimmer mit Balkon und Gartenblick - Privates, großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche - Drei weitere Zimmer, davon eines bisher als Ankleidezimmer genutzt - Zweites Badezimmer mit Badewanne, Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner

Ein attraktives Zuhause für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit moderner, energiesparender Ausstattung und viel Platz im Innen- wie Außenbereich verbinden möchten.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

Dieses moderne, freistehende Haus aus dem Jahr 2016 überzeugt mit einer Wohn-

und Nutzfläche von **246,17 m²** auf einem großzügigen, ebenen Grundstück von **1.190 m²**.

Immobilie

- Freistehendes Haus mit **2 Etagen**
- Sehr guter Bau- und Ausstattungszustand
- Massive Bauweise aus keramischen Ziegeln
- Dach mit Dachziegeldeckung
- Kunststofffenster

- Beheizung über Wärmepumpe
- Städtischer Wasseranschluss und Kanalisation
- 2 Badezimmer und 1 separates WC
- Garage mit Stellplatz für 1 Fahrzeug

Grundstück

- Ebenes Grundstück
- Rechteckige Grundstücksform

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

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.

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.