



Freistehendes Haus mit Einliegerwohnung auf 1.054 m² am Wald in Daber

401,000 €

Baujahr 2007 1 Zimmer ~200 m²

Beschreibung

Außergewöhnliches Haus am Waldrand in Dobra

Dieses freistehende Haus in der gefragten Lage von Dobra, nur ca. 8 km von der Stadtgrenze Szczecins entfernt, verbindet Privatsphäre, Natur und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem liebevoll angelegten Grundstück von 1.054 m² erwarten Sie ein Haupthaus, eine separat zugängliche Einliegerwohnung sowie eine freistehende Doppelgarage.

Zwei unabhängige Wohnbereiche

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 160 m², die Gesamtfläche ca. 200 m².

Haupthaus – ca. 118,7 m² Wohnfläche

Erdgeschoss, ca. 65,4 m²:

Heller Wohn- und Essbereich mit Küchenbereich, Flur, Windfang und Gäste-WC. Vom Wohnzimmer führt der Zugang direkt auf die ca. 12 m² große Terrasse und in den Garten mit Waldblick.

Obergeschoss, ca. 53,3 m²:

Drei gemütliche Schlafzimmer, Ankleidezimmer, großes Bad und Heizungsraum. Zusätzliche Abstellfläche bietet der Dachboden.

Separate Einliegerwohnung – ca. 41 m²

Die ebenerdige Wohnung verfügt über einen vollständig separaten Eingang und umfasst ein Wohnzimmer mit Küchenbereich, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie einen Flur. Ideal für Eltern oder erwachsene Kinder, als Homeoffice, Praxis oder zur Vermietung.

Garten und Doppelgarage

Der reife, gepflegte Garten schafft mit seinen zahlreichen Bepflanzungen eine angenehme, geschützte Atmosphäre. Eine automatische Bewässerungsanlage erleichtert die Gartenpflege. Die Terrasse bietet einen besonders schönen Blick auf die angrenzende Waldkulisse – ein wunderbarer Ort für ruhige Stunden im Grünen.

Die freistehende Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeuge.

Ausstattung und Technik

- Baujahr 2007, sehr guter Zustand
- Massive Bauweise aus keramischen Ziegeln
- Elegantes Dach mit Keramikziegeln
- Kunststofffenster mit automatischen Außenrollläden
- Alarmanlage und Monitoring
- Gasheizung mit 300-Liter-Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses
- Heizkörper in den Schlafzimmern
- Kamin mit Wasserführung, in das Heizsystem integriert

- Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas und öffentliche Kanalisation
- Glasfaseranschluss – ideal für modernes Arbeiten von zu Hause
- Starkstromanschluss 400 V

Lage

Dobra zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Umland von Szczecin. Die unmittelbare Nähe zu Wäldern und zur Wkrzańska-Heide lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten in der Natur ein. Vor Ort finden sich eine moderne Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Szczecin ist bequem mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Eine besondere Immobilie für Mehrgenerationenfamilien, Selbstständige mit Bedarf an separaten Geschäftsräumen oder Käufer, die Wohnen und Vermietung attraktiv verbinden möchten.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und Garage

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2007 befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück in Eigentumslage. Der sehr gute Gebäudezustand, die solide Bauweise und die durchdachte Ausstattung bieten hohen Wohnkomfort.

- 3 Badezimmer und 1 separates WC
- Separate Küche
- Ankleidezimmer
- Kamin
- Terrasse: 12 m²
- Garten
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Monitoringanlage
- Gasanschluss und 400-V-Starkstromanschluss

- Gesamtfläche: 200 m²
- Wohnfläche: 160 m²
- Grundstücksfläche: 1.054 m²
- 1 Etage

Das Haus wurde aus Keramikziegeln errichtet und verfügt über eine langlebige Dacheindeckung mit Keramikziegeln.

Eigenschaften der Immobilie

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.