



Freistehendes Familienhaus auf 1.188 m² Grundstück in Daber

385,000 €

Baujahr 2017 4 Zimmer ~312 m²

Beschreibung

Klassisches Einfamilienhaus mit Sauna, Garten und großem Ausbaupotenzial

Willkommen in Dobra bei Police: Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet großzügige Wohnflächen, moderne Haustechnik und eine ruhige Lage in einer Seitenstraße nahe der ul. Graniczna. Ein ideales Zuhause für Familien, die Komfort, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Das 2017 errichtete Haus steht auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von **1.188 m²** und verfügt über **191 m² Wohnfläche** sowie **312,20 m² Gesamtfläche**. Derzeit bietet es vier Zimmer, mit Potenzial zur Gestaltung von bis zu sechs Zimmern.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Heller Wohnbereich mit vollständig ausgestatteter offener Küche

- Praktische Speisekammer direkt bei der Küche
- Zimmer, ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Zugang zum Bad mit Dusche; teilbar in zwei Räume
- Weiteres Badezimmer mit Badewanne
- Separate Waschküche bzw. Hauswirtschaftsbereich mit zweiter Küche und Ausgang in den Garten
- Doppelgarage mit ca. 32,6 m²
- Zusätzliche Hauswirtschaftsräume

Obergeschoss - Offener Freizeit- und Aufenthaltsbereich mit **88,61 m²**

- Möglichkeit zur Einrichtung von zwei weiteren Zimmern
- Sauna
- Badezimmer mit Dusche

Ausstattung und Komfort

- Drei Badezimmer
- Sauna und Kamin für entspannte Stunden
- Gaszentralheizung sowie Gas-Warmwasserbereitung
- Wärmerückgewinnungssystem (Rekuperation)
- Wasseraufbereitungsanlage
- Städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Kunststofffenster
- Nutzbares Dachgeschoss
- Zwei Terrassen und Garten
- Doppelgarage sowie Alarmanlage, Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Barrierefreundliche Ausstattungsmerkmale
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Die massive Bauweise mit Hohlblocksteinen und das Dach mit Keramikziegeln unterstreichen die solide Qualität des Hauses. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung und die gute Erreichbarkeit machen diese Immobilie zu einem besonders angenehmen Ort zum Leben.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und Sauna

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2017 überzeugt mit großzügigem Raumangebot und moderner Ausstattung. Es befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück in Eigentumslage.

- Gesamtfläche: **312,20 m²**
- Wohn-/Nutzfläche: **191,00 m²**
- Grundstücksfläche: **1.188,00 m²**
- Baujahr: **2017**
- Zustand / Standard: **gepflegt**
- Massivbauweise aus Hohlblocksteinen
- Keramische Dacheindeckung
- Ausgebautes Dachgeschoss

Ausstattung

- Offene Küche

- 3 Badezimmer
- 2 Terrassen
- Garten
- Kamin
- Sauna
- Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Kunststofffenster
- Alarmanlage, Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Barrierefreie Ausstattung
- Gas-Zentralheizung
- Gasbetriebene Warmwasserbereitung mit Zweikreisssystem
- Stadtwasser und Kanalanschluss
- Gasanschluss vorhanden
- Starkstromanschluss 400 V
- Zufahrt über eine lokale Straße
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Daber

Dobra Szczecińska to duża wieś i siedziba gminy na zachód od Szczecina. Jest to popularne miejsce zamieszkania dla osób ceniących spokój i bliskość natury, mających jednocześnie szybki dostęp do miejskich udogodnień. Gmina Dobra znana jest z pięknych krajobrazów, lasów i jezior oraz oferuje liczne możliwości rekreacji.

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.