



## Exklusiver Bungalow mit Seezugang und großem Garten in Daber

**683,000 €**

Baujahr 2008    4 Zimmer    ~290 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Exklusiver Bungalow mit großem Garten und Seezugang

Dieser individuell geplante, freistehende Bungalow aus dem Jahr 2008 verbindet anspruchsvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnlich ruhige Lage. Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück von 3.400 m<sup>2</sup>, umgeben von modernen Residenzen und mit direktem Zugang zu einem kleinen See, der nur den angrenzenden Eigentümern zur Verfügung steht.

Die Gesamtfläche beträgt 290 m<sup>2</sup>, davon ca. 218,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzt wird das Haus durch eine separate Doppelgarage mit WC und einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup>.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Das stilvoll vom Innenarchitekten gestaltete Interieur überzeugt mit abgehängten Decken, dekorativen Trockenbauelementen und beleuchteten Nischen. Die harmonische Lichtgestaltung schafft besonders abends eine angenehme Atmosphäre.

- Großzügiger Wohnbereich mit Fußbodenheizung, Kamin und Zugang zur ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse
- Offene Küche mit ca. 16 m<sup>2</sup>, maßgefertigten lackierten Fronten und Kochinsel mit Bar sowie vier Sitzplätzen
- Hochwertige Einbaugeräte: Kühlschrank, Einbaubackofen, Kaffeevollautomat, Geschirrspüler, Elektrokochfeld und Dunstabzugshaube
- Zwei geräumige Schlafzimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>, ideal als Arbeitszimmer mit Ankleidebereich
- Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Waschküche und moderner Viessmann-Heizung
- Windfang mit großem Einbauschränk sowie einladender Flur

Der Windfang, Flur und Küchenbereich sind mit geschliffenem Feinsteinzeug ausgestattet. Im Wohnbereich sorgen helle Wandfarben und hochwertige Bodenbeläge für ein zeitloses Wohngefühl.

## Komfort und Sicherheit

- Klimaanlage
- Alarmanlage mit Sensoren
- Einbruchhemmende Rollläden mit Alarmfunktion
- Infrarot-Sicherheitsbarrieren
- Elektrisch per Fernbedienung steuerbares Einfahrts- und Garagentor
- Mehrseitig geneigtes Ziegeldach
- Gasanschluss und 400-V-Starkstrom

## Außenbereich

Der gepflegte Garten begeistert mit zahlreichen Sträuchern, Bepflanzungen und stimmungsvoller Nachtbeleuchtung. Säulen an der Hausfront und Gartenseite unterstreichen den repräsentativen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die Qualität, Privatsphäre und eine naturnahe Lage am Wasser schätzen.

## Details

### Freistehendes Einfamilienhaus in idealem Zustand

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2008 überzeugt mit großzügigen Flächen, hochwertiger Bauweise und einer ruhigen Wohnatmosphäre.

- **Gesamtfläche:** 290,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 218,60 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 3.400,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand / Standard:** ideal
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Etagen:** 1

- **Grundstücksform:** rechteckig

### Ausstattung

- 2 Badezimmer, davon eines mit ca. 16,5 m<sup>2</sup>
- Küche mit Durchreiche, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>
- Klimaanlage
- Ankleidezimmer
- Kamin
- Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Garage für 2 Fahrzeuge
- Gasanschluss
- Starkstromanschluss 400 V
- Mikrowelle

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    Garten

## 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.