



## Wohnen in Dołuje: Moderner Bungalow mit großem Garten nahe Stettin entdecken

**354,000 € (1,500,000 PLN)**

Rok budowy 2008   5 Pokoje   ~249 m<sup>2</sup>

### Opis

**Charmanter Bungalow in begehrter Lage bei Stettin – mit großzügigem Garten und vielseitigem Untergeschoss**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 liegt in einer sehr nachgefragten Wohngegend in der Nähe von Stettin. Es befindet sich auf einem herrlichen, ebenen Grundstück von 1.477 m<sup>2</sup> – ideal für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf Privatsphäre und gleichzeitig gute Erreichbarkeit zur Innenstadt legen.

Die Immobilie wurde hochwertig in massiver Bauweise mit Porothersm-Ziegeln errichtet und bietet eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von rund 248,60 m<sup>2</sup>. Das Dach ist mit

langlebigen Keramikdachziegeln gedeckt. Der gepflegte Garten rund um das Haus wurde liebevoll gestaltet und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

### **Raumaufteilung**

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein sonniger und offener Wohnbereich mit großem Wohnzimmer, gemütlichem Kamin und direktem Ausgang auf die Terrasse – perfekt für sommerliche Grillabende oder entspannte Morgenstunden. Der Raum ist durch seine hohe Decke besonders großzügig gestaltet.

Offen angeschlossen sind der Essbereich und eine halboffene Küche mit Fenster – ein idealer Ort für gesellige Kochabende.

Der Schlafbereich verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, ein komfortables Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein Windfang sowie ein integrierter Garagenplatz mit praktischem Hauszugang runden das Erdgeschoss ab.

Über eine Holzterrasse im Wohnzimmer gelangen Sie auf die charmante offene Galerie (Empore), die sich hervorragend als Arbeitsbereich, Bibliothek oder Spielzimmer nutzen lässt. Zwei separate Ankleideräume bieten zusätzlichen Stauraum. Die Fläche kann je nach Wunsch auch geschlossen werden.

### **Untergeschoss mit vielen Möglichkeiten**

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, fast vollständig unterkellerte Fläche. Zwei große, vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für Hobby, Fitness oder Home-Office. Zusätzlich befindet sich hier eine Waschküche mit Heizraum.

### **Ausstattung**

- Zentrale Gasheizung mit Zweikreisssystem
- Moderne Alarmanlage und Video-Gegensprechanlage
- Zentralstaubsaugeranlage im ganzen Haus
- Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- Stadtwasser, -gas und -kanalanschluss
- Solide Metallzaunanlage rund ums Grundstück
- Garage im Haus mit direktem Zugang

### Lage

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Neubauten und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten, Schule und öffentlicher Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch ein Waldstück für Spaziergänge ist gut erreichbar.

### Verfügbarkeit

Die Immobilie ist ab dem 17. Juni 2024 verfügbar.

**Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen – ein Haus mit viel Platz und Wohlfühlfaktor in ruhiger, aber stadtnaher Umgebung!**

## Szczegóły

**Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand - verfügbar ab dem 17.06.2024**

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbarkeit ab:** 17.06.2024

**Grundstücksfläche:** 1.477,00 m<sup>2</sup>

(rechteckig, ebenes Gelände)

**Gesamtfläche des Hauses:** 248,60 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 133,40 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2008

**Bauweise:** Keramikziegel

**Dach:** Dachziegel

**Zustand:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der separaten WCs:** 1

**Küche:** mit Fenster

**Fenster:** Kunststofffenster

**Alarmanlage:** Ja

**Video-Gegensprechanlage:** Ja

**Garage:** Ja, 1 Stellplatz

**Heizung:** Gas-Zentralheizung, angeschlossen an lokales Fernwärmenetz

**Warmwasseraufbereitung:** Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreis)

**Stromversorgung:** vorhanden

**Gas:** angeschlossen

**Wasserversorgung:** städtisch

**Abwasser:** städtisch

**Außenbereich:**

- Metallzaun

- Nähe zum Wald

- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten, Grundschule und öffentlichem Nahverkehr

Ein komfortables Haus in ruhiger  
Umgebung, ideal für Familien.

## Cechy nieruchomości

nahe der Grenze Gas Garage Keller

## Dołuje

Dołuje liegt nur wenige Kilometer von der Grenze entfernt und punktet mit ruhiger Dorfidylle sowie attraktiven Bauplätzen. Beste Anbindung an die Bundesstraße und Grenzübergänge.

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41