



Wohnen im Grünen: Großzügiger Bungalow mit Garten in idyllischer Lage bei Daber

281,000 € (1,190,000 PLN)

Rok budowy 2002 6 Pokoje ~246 m²

Opis

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in naturnaher Lage – Dobra bei Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein großzügiger, eingeschossiger Bungalow in ruhiger und malerischer Lage von Dobra bei Stettin. Dieses freistehende Haus bietet auf einer Wohnfläche von 178 m² (Gesamtfläche 246 m²) viel Raum zur individuellen Gestaltung – ideal für Familien oder Naturfreunde, die eine harmonische Balance zwischen Stadt und Land suchen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus ist intelligent in zwei Wohnbereiche aufgeteilt – einen Tagesbereich und einen privaten Schlafbereich. Die großzügigen, hellen Wohnräume bieten hohe Decken von 2,90 m für ein luftiges Wohngefühl.

- **Wohnzimmer (47,8 m²)** mit großen Schiebetüren zum sonnigen Garten, ideal für entspannte Sommerabende. Der Zugang zur beheizten, verglasten Orangerie erweitert den Wohnraum zusätzlich.
- **Fünf weitere Zimmer** zwischen 10,7 m² und 15,3 m², perfekt nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Drei moderne Badezimmer** – alle mit komfortabler Fußbodenheizung.

Die Fußböden sind stilvoll mit Terrakotta-Fliesen sowie Holz (Esche im Büro, Kiefer in den Schlafzimmern) ausgelegt. Kunststofffenster durchziehen das gesamte Haus, alle mit einbruchhemmenden Rollläden ausgestattet.

Die offene Küche ist geschmackvoll eingebaut und bietet praktischen Zugang zur sogenannten Gartenküche, die auch als Vorratskammer dienen kann – mit eigenem Ausgang direkt in den Garten.

Grundstück & Außenbereich

Das 1.172 m² große, rechteckige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob Familiengarten, Obstbaumbereich oder Wohlfühl-Oase mit einem neuen Teich an der Stelle des früheren Wasserbeckens.

Extras im Außenbereich: - **Biologische Kläranlage** bereits vorhanden. - **Räucherammer** und **Gewächshaus** hinter dem Haus. - **Doppelgarage (33 m²)** mit gepflasterter Zufahrt und Stellplätzen für zwei Fahrzeuge.

Das Grundstück ist umzäunt und liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit gepflegter Einfamilienhaus-Bebauung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Technik & Bauweise

- Baujahr: 2002

- Heizsystem: Gas-Zentralheizung mit zwei Kreisläufen
- Warmwasser: Gas
- Dach: Ziegeldeckung
- Wandmaterial: Thermomur (energieeffiziente Bauweise)
- Anschlüsse: Elektrizität, Gas, Stadtwasser; Kanalanschluss an der Grundstücksgrenze möglich

Fazit

Dieses charmante Haus in Dobra bietet nicht nur viel Platz im Innen- und Außenbereich, sondern auch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Die ruhige, naturnahe Lage verspricht hohe Lebensqualität – hier können Sie Ihren Traum vom Haus im Grünen verwirklichen!

Ein echtes Juwel mit vielen Möglichkeiten – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Szczegóły

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
- **Grundstückslage:** Flaches Gelände
- **Gesamtfläche:** 246,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.172,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Nutzfläche:** 178,00 m²
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 2002
- **Standard:** Renovierungsbedürftig (kleinere Arbeiten)
- **Zustand des Gebäudes:** Gut
- **Wandmaterial:** Sonstiges
- **Küche:** Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der WCs:** 2
- **Zimmergrößen:** 47,8 m², 15 m², 10,7 m², 15,3 m², 15 m², 13 m²
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Fenster:** Kunststoff
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Bodenbeläge:** Holzdielen, Parkett, Terrakotta
- **Zaunart:** Gemischt
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 2

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten nahe der Grenze

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.

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