



## **Großzügiges Einfamilienhaus in Stettin-Dąbie mit Garten, Photovoltaik & Wärmepumpe**

**377,000 € (1,590,000 PLN)**

Rok budowy 2007   6 Pokoje   ~244 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Großzügiges Einfamilienhaus in Top-Lage in Szczecin-Dąbie – Nähe zur Stadt, Natur und Infrastruktur**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin-Dąbie – einem charmanten Stadtteil, der eine ideale Kombination aus Naturverbundenheit und perfekter Anbindung an die Innenstadt sowie die S3-Schnellstraße und die Grenze bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Dąbie-See, die Oder und der Buchenwald Puszcza Bukowa – perfekte Orte zur Erholung. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Kindergarten, Grundschule, medizinische Versorgung, Supermärkte wie Lidl und Biedronka, eine Tankstelle sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Diese freistehende Immobilie ist ein herausragendes Beispiel für Wohnkomfort und Funktionalität, mit durchdachten Lösungen zur Optimierung des täglichen Gebrauchs und zur Senkung der Betriebskosten.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Mit einer Gesamtfläche von 243,70 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von 480,00 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz für die ganze Familie.

**Erdgeschoss:** - Heller Wohnbereich mit Biokamin – ideal für gemütliche Abende

- Separate Schlafzimmer – perfekt als Gästezimmer oder Büro nutzbar
- Moderne Küche mit großzügigem Essbereich und maßgefertigten Einbaumöbeln inklusive Haushaltsgeräten
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne, WC und Bidet
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Praktische Speisekammer
- Eingangsbereich mit zentralem Flur

**Obergeschoss:** - Vier große Schlafzimmer mit flexibler Nutzung

- Großes Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet – komfortabel für den Familienalltag
- Begehbare Garderobe
- Wintergarten mit Zugang zum Balkon – ein besonderer Wohlfühlort

### **Bauweise und Technik**

- Solide Bauweise: massive Ziegelmauern (38 cm) mit 15 cm Wärmedämmung
- Fassade mit hochwertigem arylverputztem Finish und Klinkerplatten
- Dacheindeckung mit hochwertigem Blechziegel
- Fenster aus langlebigem PVC
- Einbruchssichere Haustür

Ein besonderes Highlight ist das moderne Heizsystem: Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Paneelen und einem Stromspeicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung und niedrige Nebenkosten.

### Außenbereich und Parkmöglichkeiten

- Große Garage mit zusätzlichem Abstellraum
- Weiterer Stellplatz vor der Garage
- Neues anthrazitfarbenes Zaunsystem mit elektrisch betriebener Einfahrtstor
- Zufahrt und Gehwege mit eleganten Pflastersteinen ausgelegt

### Weitere Informationen

Das Innendesign des Hauses ist in hellen, freundlichen Farben gehalten – überwiegend Weiß- und Grautöne schaffen eine moderne, zeitlose Atmosphäre. Die hochwertige Gesamtausstattung und die großzügige Raumaufteilung machen dieses Haus zu einer hervorragenden Wahl für Familien oder alle, die viel Platz zum Leben und Arbeiten wünschen.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern und erleben Sie es bei einem virtuellen Rundgang!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Dąbie

**Gesamtfläche:** 243,70 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 480,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 243,70 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2007

**Bauweise:** Freistehend

**Bauzustand:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Außenwände:** Ziegel

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 1

## Cechy nieruchomości

Garage   Garten   Balkon

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## 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