



Modernes Neubau-Doppelhaus mit Garten und Garage in Siadło Dolne – ruhig & naturnah

281,000 € (1,189,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~135 m²

Beschreibung

Modernes, energieeffizientes Doppelhaus in Siadło Dolne – Erstklassiger Neubau mit Garten und Garage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive, energieeffiziente Doppelhaus befindet sich in Siadło Dolne – einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit bequemer Anbindung an Szczecin. Das Haus wird im erhöhten Standard des Bauträgers erbaut und bietet moderne Technik, hohe Bauqualität sowie ein durchdachtes Raumkonzept.

Grundstück und Lage

Das Haus steht auf einem ca. 382 m² großen, vollständig umzäunten Grundstück mit idealer Ausrichtung: Die Auffahrt und Garage zeigen nach Norden, der sonnige Garten liegt im Süden – perfekt für entspannte Nachmittage im Grünen. Die Einfahrt sowie der Weg zum Haupteingang sind stilvoll mit Betonpflaster gestaltet. Das Grundstück ist eingeebnet und bereit zur individuellen Gestaltung.

Ausstattung und Bauweise

- **Gesamtfläche:** 134,79 m²
- **Nutzfläche:** 127 m²
- **Fertigstellung:** 2025
- **Bauweise:** Massive Wände aus Solbet Optimal mit 20 cm Wärmedämmung
- **Dacheindeckung:** Hochwertige, keramische Dachziegel
- **Fenster:** Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- **Türen:** Einbruchhemmende Haustür, ferngesteuertes, segmentiertes Garagentor
- **Dachboden:** Ausgebaut, mit OSB-Platten belegt – ca. 25 m² zusätzlicher Stauraum

Technik und Sicherheit

- **Heizung:** Zweikreis-Gastherme mit eingebautem Warmwasserspeicher (Marke Saunier Duval)
- **Fußbodenheizung** im Erd- und Obergeschoss, zusätzlich Badezimmer mit Handtuchheizkörpern
- **Garage** mit Heizkörper
- **Elektrik:** Verteilt inklusive Vorbereitung für Kameras und Alarmsystem
- **Netzwerk:** Internet- sowie TV-Kabelanschlüsse bereits vorbereitet
- **Strom- und Gasanschluss:** Vorhanden (400V Starkstrom vorhanden)
- **Kommunale Medien:** Wasser, Strom, Abwasser, Gas

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer mit offener Küche: 35 m²
- Windfang: 5,9 m²
- Flur: 7 m²
- Badezimmer: 2,3 m²
- Garage: 17,3 m²

Obergeschoss:

- Schlafzimmer: 9,56 m² (11,35 m² brutto)
- Zimmer 1: 13,99 m² (15,78 m² brutto)
- Zimmer 2: 12,85 m² (14,64 m² brutto)
- Badezimmer: 7,3 m²
- Flur: 6 m²

Dachgeschoss:

- Nutzbarer Stauraum: ca. 25 m²
- Zugang über faltbare Holzterasse
- Decke verkleidet mit Gipskartonplatten, Böden ausgelegt mit OSB-Platten

Weitere Besonderheiten

- Decken und Wände mit Gipsputz
- Betonböden vorbereitet zur individuellen Gestaltung
- Massiv gegossene Betontreppe
- Grundstück mit Stromkabel für Einfahrtstor vorbereitet
- Äußere Fassade mit mineralischem Putz und dekorativen Kunststoffelementen in Holzoptik

Dieses Haus kombiniert moderne Ausstattung mit behaglichem Wohnkomfort und ist ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Effizienz und eine schöne Lage legen.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Gesamtfläche: 134,79 m²

Grundstücksfläche: 382,00 m²

Grundstücksbreite: 14,00 m

Grundstückslänge: 18,00 m

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 127,00 m²

Baujahr: 2025

Standard: Perfekt

Gebäudezustand: Perfekt

Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Kochnische

Küchenfläche: 6,5 m²

Anzahl der Badezimmer: 2

Badezimmerflächen: 7 m² & 2,5 m²

Zimmergrößen: 25 m², 9,5 m², 14 m², 8,5 m², 12,85 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
1

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei
Kreisläufen

Heizung: Gaszentralheizung

Stromanschluss: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Kanalisation: Öffentlich

Wasserversorgung: Öffentlich

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Alarmanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Keramikdachziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut

Fußbodenart: Beton

Zauntyp: Metall

Garage: Ja

Anzahl Garagenplätze: 1

Garten: Ja

Begehbarer Kleiderschrank: Ja

Ausstattung Bad: Handtuchheizkörper

**Monatlicher Abschlag für Strom, Gas,
Wasser, Internet und Müll:** ca. €117
(PLN 500)

**Einmalige Baukostenbeteiligung für
Straße und Medien:** €2.349 (PLN 10.000)

Grunderwerb- und Notarkosten: ca.
€2.112 (PLN 9.000)

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Gas Garage Garten Garderobe

Siadło Dolne

Siadło Dolne liegt unmittelbar an der Oder – perfekt für alle, die Flusspanorama und Wassersport kombinieren möchten. Der breite Uferweg lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Ein Haus mit Blick auf den Strom verspricht ganztägiges Wassererlebnis und entspannte Nachmittage.

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. 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.