



Modernes Passiv-Doppelhaus am Waldrand mit Top-Ausstattung in Buch

588,000 € (2,490,000 PLN)

Baujahr 2020 5 Zimmer ~183 m²

Beschreibung

Modernes, energiesparendes Doppelhaus in naturnaher Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche, moderne Passivhaus in hochwertiger Doppelhausbauweise verbindet stilvolles Wohnen mit fortschrittlichster Technik und hervorragender Energieeffizienz. Es befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung – direkt am Waldrand mit Zugang zu Radwegen und unweit eines Sees. Perfekt für alle, die den Komfort einer modernen Immobilie mit der Nähe zur Natur kombinieren möchten.

Raumaufteilung

Das ca. 183 m² große Haus (inkl. 20 m² Garage) bietet einen durchdachten Grundriss:

Erdgeschoss - Großzügiger, heller Wohnbereich mit modernem Kamin (mit Wasserwärmetauscher) - Offene Küche mit maßgefertigter Einbauküche und hochwertiger Ausstattung, angrenzender Speisekammer - Praktischer Flur mit Zugang zur Garage, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss - Drei gemütliche Schlafzimmer - Modernes Badezimmer mit Fenster, stilvoller Keramik und Fliesen - Hochwertig ausgebaute Holztreppe

Dachgeschoss - Vollständig ausgebaut zu einem großzügigen Raum (ca. 39 m²), ausgestattet mit zusätzlichem Gäste-WC – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum

Ausstattung & Technik

Die Immobilie überzeugt durch eine exzellente Bauqualität und viele innovative Ausstattungsdetails:

- Wände aus Ytong Energo Pro Mauerwerk (24 cm) mit zusätzlicher 20 cm starker Graphit-Styroporwärmedämmung
- Fußbodenisolierung mit 15 cm Yeticco Graphitdämmung + Folie
- Dachaufbau mit mehrfacher Isolierung inkl. 24 cm PUR-Schaum
- Dreifach verglaste Fenster für Passivhäuser
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Wandstärke im OG mit schallisolierendem Rockwool
- Silka-Mauerwerk im EG (12 cm)

Energiesysteme

Das Haus ist mit einem gebäudeeigenen, intelligenten Energiesystem ausgestattet:

- Solarkollektoren (10 kW) für Warmwasser und Heizung
- Photovoltaikanlage (5,5 kW)
- Wärmerückgewinnungssystem (GWC) mit 100 m Erdleitung + kontrollierter Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung mit verstärkter Rohrdichte (15 cm Abstand)
- Energiesparender Kamin mit Wasserwärmetauscher
- Kombinierte Heizsystemsteuerung (Kamin + Solar + Gas)

- Vorbereitung für Windturbine, E-Auto-Ladestation und Klimaanlage in allen Räumen
- Photovoltaik-gerechte Elektroinstallation inkl. Smart-Home-Leerverrohrung
- Rekuperator für Warmwasser INNOVA BEE 1300 in der Dusche
- Maßgeschneiderte Überdachung mit zusätzlichem Lagerraum im Außenbereich
- System für IP-Kameraüberwachung
- Eigenes Wasserreservoir
- Vollautomatisierte Haustechnik

Grundstück & Umgebung

- Grundstücksfläche: 578 m² mit stabilem Metallzaun
- Ruhige Wohnlage, angrenzend an Wald und 8 km Freizeitweg
- Nur ca. 2 km bis zum See
- 300 m zur Bushaltestelle
- Nur 10 Gehminuten zum nächsten Sportplatz
- Asphaltierte Zufahrt mit Betonelementen

Besonderheiten

- Baujahr 2020
- Grundstücksform: Rechteck
- Sehr guter Gebäudezustand
- Außenstellplatz + Garage
- Terrasse und Balkon
- Garderobe vorhanden
- Hochwertige Materialien: Keramikfliesen, Laminatböden, Holzdetails

Dieser moderne, energiesparende Traum vom Wohnen bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort, langlebige Qualität und eine ruhige, naturnahe Lage – ideal für Familien, Berufstätige im Home-Office oder Ruhesuchende. Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!

Details

Eigenschaften der Immobilie

- **Objektart:** Doppelhaushälfte
- **Gesamtnutzfläche:** 183,30 m²
- **Wohnfläche:** 151,10 m²
- **Grundstücksfläche:** 578,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände
- **Baujahr:** 2020
- **Bauzustand:** Sehr gut
- **Ausbauzustand:** Zum Fertigstellen
- **Wandmaterial:** Ytong
- **Dachdeckung:** Keramikdachziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußbodenbeläge:** Paneele, Terrakotta, Fliesen
- **Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Anzahl separater WCs:** 1
- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche

- **Kleiderschrank/Ankleide:** Ja
- **Balkonanzahl:** 1
- **Terrasse:** Ja, 1 Terrasse
- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 1
- **Heizung:** Lokales Fernwärmenetz, Elektroheizung, Kamin, Wärmepumpe
- **Warmwasserbereitung:** Gastherme (zweikreisig)
- **Stromanschluss:** Ja
- **400V Starkstrom:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kanalisation:** Öffentlich
- **Sicherheitsausstattung:** Alarmanlage, Videoüberwachung
- **Zaun:** Metallzaun

Umgebung

- **Wald:** In der Nähe
- **See:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garderobe Terrasse Garten

Buch

Buk lies in the border belt and offers a setting close to nature with good infrastructure. Restaurants and shops on the German side are just a few minutes away – ideal for families and people working in both countries.

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.

Dream Estate

#383727

Dream Estate Team