



# Großzügiges Einfamilienhaus am Waldrand mit Garten und Garage in Stettin-Dąbie

**352,000 € (1,490,000 PLN)**

Baujahr 1990   6 Zimmer   ~288 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand in Szczecin-Dąbie**

**Ruhige Lage – großzügiger Garten – ideale Anbindung ans Stadtzentrum**

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 288,5 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von 1.984 m<sup>2</sup> im malerischen Stadtteil Dąbie auf der rechten Oderseite Szczecins. Die ruhige Lage mitten im Grünen – nur wenige Minuten vom Dąbie-Waldpark entfernt – bietet eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10–15 Minuten Fahrt).

Das im Jahr 1990 errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein großzügig ausgebautes Dachgeschoss mit steiler Dachform. Es befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und bietet exzellente Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice-Lösungen oder Hobbys.

## **Erdgeschoss:**

- Heller Eingangsbereich mit großem Einbauschränk
- Separater Raum mit Billardtisch – perfekt als Freizeit- oder Spielzimmer
- Direkter Zugang zur Doppelgarage (mit zwei separaten Toren)
- Praktische Speisekammer
- Separate Küche
- Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
- Wohnzimmer, durch Schiebetüren vom Essbereich getrennt
- Gästezimmer
- Duschbad
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

## **Obergeschoss:**

- Hauptschlafzimmer mit Ankleide
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Platz für z. B. einen Schminktisch
- Zusätzliche Galeriefäche im Flur – ideal als Leseecke oder kleines Büro

## **Dachgeschoss:**

- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick ins Grüne
- Elegantes Bad mit Wanne, Bidet und separatem Beauty-Bereich

## **Ausstattung & Technik:**

- Öl- und Gas-Heizung – flexibel nutzbar
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
- Moderne Kunststofffenster

- Dach mit Blecheindeckung
- Bodenbeläge aus Holz, Laminat und Fliesen
- Eigene biologische Kläranlage
- Anschluss an das städtische Wassernetz
- Elektrizität mit Starkstromanschluss

Der große, gepflegte Garten besticht durch etwa 30 Jahre alten Baumbestand – überwiegend Birken und Fichten – sowie ein massives Metallzaun. Die gepflasterte Zufahrt führt direkt zur Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

## Lage:

Die hervorragende Lage erlaubt Ihnen, mitten im Grünen zu leben und dennoch in kurzer Zeit alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Auch Wochenendtrips ins Gebirge oder an die Ostsee lassen sich dank der schnellen Anbindung an überregionale Straßen unkompliziert planen.

## Fazit:

Ein ideales Zuhause für alle, die Natur, Raum und Ruhe mit urbanem Lebensstil verbinden wollen. Entdecken Sie die Vielfalt und Flexibilität dieses Hauses – wohnen Sie großzügig, ruhig und dennoch stadtnah!

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 22.06.2023

**Lage:** Dąbie – ruhige Wohngegend

**Grundstückslage:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 288,50 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.984,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 288,50 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 1990

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Außenbaumaterial:** Sonstiges

**Küche:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Stockwerke (inkl.  
Erdgeschoss):** 2

**Warmwasserbereitung:** Zweikreis-  
Gastherme, elektrischer Durchlauferhitzer

**Heizung:** Gasheizung, Ölheizung

**Stromversorgung:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Private Kläranlage

**Wasserversorgung:** Städtisch

**Fenster:** Kunststoff

**Dachdeckung:** Blechziegel

**Bodenbeläge:** Paneele, Fliesen, Dielen

**Zaunart:** Metall

**Garage:** Ja

**Garagenstellplätze:** 3

**Umgebung:**

- Wald: in der Nähe
- Fluss: in der Nähe
- See: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kinderkrippe: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

**Vorheriger Preis:** €374.117 (PLN  
1.590.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten

## Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

## 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**

**#413699**

**Dream Estate Team**