



## **Exklusive Villa mit Pool, Squashhalle und Apartments auf großem Grundstück in Daber**

**587,000 € (2,490,000 PLN)**

Baujahr 2001 10 Zimmer ~790 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Exklusive Villa mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Dobra bei Stettin**

Herzlich willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie in Dobra, nur wenige Kilometer von Stettin entfernt. Dieses großzügige Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 870 m<sup>2</sup> liegt auf einem weitläufigen, rechteckigen Grundstück von 4.327 m<sup>2</sup> und bietet einen einzigartigen Mix aus luxuriösem Wohnen und idealen Möglichkeiten für geschäftliche Nutzung.

#### **Highlights der Immobilie:**

- **Wohnfläche:** ca. 870 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 4.327 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2001

- **Zustand:** bezugsbereit, mit leichten Auffrischungsarbeiten
- **Anzahl der Etagen:** 3 (inkl. Kellergeschoss)
- **Heizung:** Modernes Luftumwälzungssystem mit zwei Gasthermen, effiziente Wärmeverteilung über Lüftungsgitter
- **Smart Home:** Immobilie kann an ein intelligentes Steuerungssystem angeschlossen werden

## **Raumaufteilung:**

### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Wohn-/Klubraum (50 m<sup>2</sup>) mit Fensterfront und Zugang zum umschlossenen Patio mit Springbrunnen und Grillplatz
- Voll ausgestattete Küche
- Zwei Zimmer
- Großzügiges Badezimmer (17,5 m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt
- Separates 2-Zimmer-Apartment mit Küche und Bad

### **Obergeschoss:**

- Großzügiger Wohnbereich (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit Einbau-Bibliothek und offener Küche
- Elegantes Bad (10 m<sup>2</sup>)
- Überdachte Terrasse
- Zusätzliches Apartment mit eigener Küche (16,5 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer mit Terrasse (36,3 m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmern sowie Bad – Gesamtfläche dieses Bereichs: 120 m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss:**

- Separates 2-Zimmer-Apartment (55 m<sup>2</sup>) mit Küche und Bad
- Schwimmhalle mit über 100 m<sup>2</sup> Fläche und 2 m Tiefe
- Indoor-Squashhalle
- Zusätzliche Garage (30 m<sup>2</sup>)
- Heizungsraum

## Ausstattung:

- 5 voll ausgestattete Bäder sowie zusätzliche WCs
- Offene Wohnküchen mit Fenster
- Kamin für gemütliche Stunden
- Einbauschränke und Ankleidezimmer
- Insgesamt 3 Terrassen und 1 Balkon
- Großzügiger Gartenbereich
- 4 Garagenstellplätze
- Dach mit klassischer Dachziegeldeckung
- Elektrik inkl. 400V-Starkstrom
- Gasanschluss
- Haushaltsgeräte wie Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen und Geschirrspüler

## Besondere Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Immobilie eignet sich nicht nur als exklusives Einfamilienhaus oder Generationenhaus, sondern auch hervorragend für Geschäftsaktivitäten wie Seminare, Yogaretreats, Tanzworkshops oder Ferienaufenthalte.

Ein angrenzender Park mit einer Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> steht ebenfalls optional zum Verkauf und erweitert den Gestaltungsspielraum erheblich.

**Verfügbar ab:** 17. Februar 2025

Diese einzigartige Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit in der Region dar – lassen Sie sich von ihren Möglichkeiten inspirieren.

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 17.02.2025

**Gesamtfläche:** 790,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 4.327,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 870,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Bauweise:** Freistehend

**Baujahr:** 2001

**Standard:** Renovierungsbedürftig

**Zustand des Gebäudes:**

Renovierungsbedürftig

**Bauweise der Wände:**

Hohlblockstein

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl Badezimmer:** 5

**Anzahl separater WCs:** 2

**Anzahl Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Unterkellerung:** Vollunterkellert

**Stromanschluss:** Ja

**400V Anschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 4

**Garten:** Ja

**Swimmingpool:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl Balkone:** 1

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 3

**Mikrowelle:** Ja

### **Eigenschaften der Immobilie**

Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse  
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.

## **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.



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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.