



Neubau-Doppelhaushälfte in Daber – modernes Familienhaus nahe Stettin

225,000 € (960,000 PLN)

Baujahr 2024 4 Zimmer ~142 m²

Beschreibung

Neubau-Doppelhaushälfte in Dobra - modernes Wohnen nahe Stettin

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Neubauprojekt eines modernen Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten in Dobra. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2024 geplant.

Individuelles Hausprojekt - durchdacht und funktional

Die Gesamtfläche des Hauses beträgt 142 m², die Wohnfläche 122,1 m². Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 28,3 m²
- Offene Küche: 6,7 m²
- Badezimmer (EG): 4,0 m²
- Windfang/Diele: 4,0 m²
- Technikraum: 2,7 m²
- Wirtschaftsraum: 1,0 m²
- Einzelgarage: 17,3 m²
- Flur mit Treppenhaus: 8,6 m²
- Hauptschlafzimmer mit Bad: 12,2 m² + 2,8 m²
- Schlafzimmer 2: 13,9 m²
- Schlafzimmer 3: 14,9 m²
- Badezimmer (OG): 5,7 m²

Technische Merkmale und Ausstattung (im erweiterten Rohbauzustand):

- Doppelwandige Trennung zum Nachbarhaus mit Wärmedämmung
- Komplette Elektroinstallation (Verkabelung)
- IT- und Multimedia-Installationen
- Sanitäre Rohinstallationen (Wasser und Abwasser)
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Gasheizung mit 120L Warmwasserspeicher
- Elektrisch gesteuertes Garagentor in Anthrazit
- Fassadendämmung mit 20 cm grauem Styropor
- Außenbereich mit Pflastersteinen (Zufahrt und Eingangsbereich)
- Innenwände und Decken mit Zement-Kalk-Putz
- Betonestriche
- Massive Betontreppe
- Dreifach verglaste Fenster mit anthrazitfarbener Außenseite und weißer Innenseite
- Einbruchhemmende Eingangstür in Anthrazit
- Dachdämmung mit 20 cm Mineralwolle
- Grundstückseinfassung mit Metallzaun (Paneelart)

Durchdachtes Wohnkonzept

Das Haus wurde so gestaltet, dass es ein großzügiges Raumgefühl und hohen Wohnkomfort bietet. Der Eingangsbereich verfügt über Platz für eine kleine Garderobe (ca. €700 (PLN 3.000)). Das helle Wohnzimmer mit großem HST-Terrassenfenster sowie bodentiefen Seitenfenstern schafft eine luftige Atmosphäre. Ein Kaminanschluss ist vorbereitet – perfekt für gemütliche Winterabende. Die quadratisch geschnittene Küche ist äußerst funktional und lässt sich optimal einrichten.

Das Obergeschoss ist über eine massive Betontreppe erreichbar. Dort befinden sich das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und Balkon, zwei weitere Schlafräume – ebenfalls mit Balkon – sowie ein weiteres Bad mit WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Lage - ruhig, grün und hervorragend angebunden

Die Immobilie befindet sich in Dobra, nur ca. 20 Minuten vom Zentrum Stettins entfernt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar. In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Restaurants, eine Post, das Gemeindeamt sowie Einkaufsmöglichkeiten. Die polnisch-deutsche Grenze in Lubieszyn erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Preis verhandelbar

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Exklusive Vermarktung

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte
Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 142,10 m²
Grundstücksfläche: 450,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 122,10 m²
Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum
Anteil am Grundstück: 1

Haustyp: Doppelhaushälfte
Baujahr: 2024
Standard: Perfekt / Neuwertig
Gebäudezustand: Idealzustand
Wandmaterial: Silikat
Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 3
Zimmergrößen: 28,3 m² + 12,2 m²
+ 13,9 m² + 14,9 m²
**Anzahl der Etagen (inkl.
Erdgeschoss):** 1

Warmwasserquelle: Gastherme mit
zwei Kreisläufen
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Kanalisation: Städtisch
Wasserversorgung: Städtisches
Wasser
Alarmanlage: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Fußbodenart: Beton

Zaunart: Metallzaun

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Umgebung:

- **Wald:** In der Nähe
- **See:** In der Nähe
- **Lebensmittelgeschäft:** In der Nähe
- **Kinderkrippe:** In der Nähe
- **Kindergarten:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe
- **Polizeistation:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Gastronomiebetrieb:** In der Nähe
- **Fitnessstudio:** In der Nähe
- **Bank:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Balkon 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.



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.