



## Modernes Neubau-Doppelhaus in Daber – stilvolles Wohnen nahe Stettin

**195,000 € (829,000 PLN)**

Baujahr 2024 4 Zimmer ~120 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Neubau-Doppelhaus in Dobra - komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung**

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Neubauprojekt eines modernen, zweigeteilten Einfamilienhauses in Dobra, dessen Fertigstellung für das 3. Quartal 2024 geplant ist.

Das individuell gestaltete Haus verfügt über eine Gesamtfläche von 130 m<sup>2</sup> (Nutzfläche: 117 m<sup>2</sup>) und bietet viel Platz für komfortables Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung:

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer mit offener Küche und Flur – 39,80 m<sup>2</sup>
- Badezimmer im Erdgeschoss – 3,87 m<sup>2</sup>
- Windfang – 4,60 m<sup>2</sup>
- Garage (Einzelplatz) – 16,48 m<sup>2</sup>
- Verbindungsgang mit Flur – 2,7 m<sup>2</sup>
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon – 16,91 m<sup>2</sup>
- Zimmer – 12,43 m<sup>2</sup>
- Zimmer – 12,43 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss Flur – 5,57 m<sup>2</sup>
- Badezimmer im Obergeschoss – 5,54 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum – 2,37 m<sup>2</sup>

### **Technische Merkmale:**

- Doppelhaus mit gedämmter Trennwand (24 cm + Styropor-Dämmung + 24 cm) für hohe Schalldämmung
- Massive Bauweise mit Betonböden und Stahlbetontreppe
- Dämmung: 18 cm graues Styropor an der Fassade, Dachdämmung mit Mineralwolle (20 cm) oder Spritzschaum
- Hochwertige, dreifach verglaste PVC-Fenster (außen anthrazit, innen weiß)
- Einbruchhemmende Haustür in Anthrazit
- Keramikdach in Anthrazit
- Elektrische Garagentorsteuerung (Fernbedienung), Farbe Anthrazit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (EG und OG)
- Wärmepumpe mit 120-Liter-Wasserspeicher
- Installationen für Elektrik, IT, Multimedia sowie Wasser- und Abwasserleitungen
- zentrale Heizungsanlage vorbereitet
- Vorbereitung für Alarmanlage, PV-Anlage und elektrische Außenjalousien
- Außenanlagen: gepflasterte Einfahrt und Hauseingang
- Grundstück eingezäunt mit modernen Stabmatten

## **Besondere Ausstattungsmerkmale:**

Die offene Wohnküche in L-Form ist funktional und bietet viel Gestaltungsfreiheit. Dank des großen HST-Panoramafensters gelangt viel Tageslicht ins Wohnzimmer und führt auf eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse und den angrenzenden Garten – ideal zum Entspannen. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls im Wohnbereich vorhanden – perfekt für gemütliche Winterabende.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Vom Hauptschlafzimmer aus genießen Sie direkten Zugang zum Balkon.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein Regenwasserspeicher.

## **Lage:**

Dobra überzeugt durch seine hervorragende Lage – nur ca. 20 Minuten vom Zentrum Stettins entfernt. Eine Bushaltestelle ist in nur 3 Minuten fußläufig erreichbar. In direkter Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Restaurants, die Gemeindeverwaltung, die Post sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Grenze zu Deutschland in Lubieszyn erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

**Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage - ideal für Familien oder Paare, die naturnah und zugleich stadtnah wohnen möchten.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses stilvollen Neubauprojekts.**

## **Details**

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Grundstückslage:** Heterogenes Gelände

**Gesamtfläche:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 292,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Nutzfläche:** 103,52 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Haustyp:** Doppelhaus

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Bauträgerstandard

**Gebäudestatus:** Im

Bauträgerstandard

**Außenwände:** Kalksandstein

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zimmergrößen:** 30 + 16,91 +  
12,43 + 12,43 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Warmwasseraufbereitung:** -

**Heizung:** Kamin, Wärmepumpe

**Stromversorgung:** Ja

**Abwasser:** Öffentliches Kanalnetz

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Alarmanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Bodenart:** Beton

**Zaunart:** Maschendrahtzaun

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Terrassenfläche:** 20 m<sup>2</sup>

Lage in der Nähe:

- **Wald:** in der Nähe
- **Fluss:** in der Nähe
- **See:** in der Nähe
- **Lebensmittelgeschäft:** in der Nähe
- **Kindertagesstätte:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

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.