



## Moderne Doppelhaushälften in Daber – naturnah wohnen auf 112 m<sup>2</sup> mit eigenem Garten

**200,000 € (850,000 PLN)**

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

### Beschreibung

**Neubau-Doppelhaushälften in attraktiver Lage in Dobra - modernes  
Wohnen inmitten der Natur**

**Neu: €199.500 (PLN 850.000)**

Inmitten eines neu entstehenden Wohngebiets in Dobra, umgeben von Einfamilienhäusern und idyllischer Natur, entstehen moderne Doppelhaushälften, die sowohl durch ihre Architektur als auch durch ihre Lage bestechen. Die unmittelbare Nähe zum Wald bietet hervorragende

Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und ein Leben in Harmonie mit der Natur.

### **Moderne Architektur ohne Dachsträgen**

Jede Einheit verfügt über eine Gesamtfläche von **112 m<sup>2</sup>**, die optimal auf zwei Ebenen verteilt ist – ohne störende Dachsträgen im Obergeschoss. Die gut durchdachte Raumaufteilung schafft ein komfortables und funktionales Wohnumfeld.

**Erdgeschoss:** - Eingangsbereich (Diele) - Hauswirtschaftsraum - Badezimmer mit Dusche und WC - Separate Küche - Gemütliches, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten

**Obergeschoss:** - Drei geräumige Schlafzimmer - Ankleidezimmer - Großzügiges Badezimmer mit WC

### **Bauweise & Ausstattung**

Die Häuser werden aus hochwertigen Silikatblöcken errichtet und mit 15 cm starker graphitverstärkter Styropordämmung isoliert. Die Dachflächen sind mit moderner PUR-Schaumdämmung versehen, was für hohe Energieeffizienz sorgt.

Komfort wird großgeschrieben – in allen Räumen ist eine Fußbodenheizung verlegt, die über eine effiziente Gastherme mit zwei Heizkreisen gesteuert wird.

### **Grundstück & Parkmöglichkeiten**

Zu jeder Wohneinheit gehört ein **eigenes Grundstück ab 315 m<sup>2</sup>** sowie **zwei Privatparkplätze**. Optional besteht die Möglichkeit, eine überdachte Carport-Lösung zu realisieren – ideal für alle, die ihrem Fahrzeug zusätzlichen Schutz bieten möchten.

Das gesamte Grundstück wird eingefriedet, was zusätzlich Privatsphäre und Sicherheit bietet.

## Fertigstellung & Besichtigungsmöglichkeiten

Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist für das **vierte Quartal 2025** geplant. Eine vertragliche Bindung mit Preisgarantie ist bereits jetzt möglich.

Ein bereits fertiggestelltes und bewohntes Haus mit vollständiger Innenausstattung kann nach Absprache besichtigt werden – so erhalten Sie einen realistischen Eindruck von Ihrem zukünftigen Zuhause.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause in naturnaher Umgebung mit moderner Ausstattung und hohem Wohnkomfort!

## Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

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

**Grundstücksfläche:** 315,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 112,14 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Baujahr:** 2024

**Gebäudestandard:**

Entwicklungsstandard (Neubau)

**Gebäudezustand:** Entwickelt /

Neubauzustand

**Wandmaterial:** Betonblöcke

- **Anzahl der WCs:** 2
- **Wohnzimmerfläche:** 43 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

### Technische Anschlüsse

- **Stromanschluss:** Ja
- **400V Starkstromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Videoüberwachung / Monitoring:** Ja

---

### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Küchentyp:** Separate Küche
- **Küchenfläche:** 10 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Badezimmergrößen:** 2 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>

---

### Weitere Merkmale

- **Dachbedeckung:** Dachziegel
- **Garten:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Terrasse:** Ja

- **Anzahl Terrassen:** 1
  - **Terrassenfläche:** 6 m<sup>2</sup>
- 

### **Beschreibung:**

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von 120 m<sup>2</sup> auf einem rechteckigen Grundstück von 315 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich im entwicklungsfertigen Zustand und wurde im Jahr 2024 aus soliden Betonblöcken erbaut.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohnbereich (43 m<sup>2</sup>), eine separate Küche (10 m<sup>2</sup>) sowie ein kleines Badezimmer (2 m<sup>2</sup>). Im Obergeschoss findet man ein

weiteres, geräumiges Bad (8 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer.

Die Immobilie verfügt über alle wichtigen Medienanschlüsse, darunter Strom (auch 400V), Gas, Internet, Kabel-TV sowie Videoüberwachung.

Ein gepflegter Garten, eine gemütliche Terrasse mit 6 m<sup>2</sup> Fläche und ein zusätzlicher Abstellraum vervollständigen das Angebot.

Perfekt für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit Ruhe und Privatheit verbinden möchten.

### **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garten   Garderobe   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.



**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.