



Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage in Daber aus 2022

306,000 € (1,300,000 PLN)

Baujahr 2022 4 Zimmer ~125 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Dobra - Baujahr 2022

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Dobra! Diese moderne Doppelhaushälfte wurde 2022 erbaut und bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 124,5 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, perfekten Pflegezustand und ein großzügiges Grundstück mit ca. 583 m².

Raumaufteilung:

- **Großer, heller Wohnbereich** mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, kombiniert mit einem offenen **Küchenbereich**

- **Drei separate Schlafzimmer**, jeweils mit direktem Zugang zum Garten – ideal zum Entspannen und für Familienleben
- **Badezimmer** mit Badewanne und WC
- Praktischer **Hauswirtschaftsraum**
- **Garderobe** mit viel Stauraum
- Großzügiger **Flur** mit hochwertig eingebautem Wandschrank
- **Büro oder Gästezimmer** – dieser Raum wurde aus der Garage umfunktioniert, kann aber jederzeit wieder zurückgebaut werden
- Eigene **Waschküche**
- **Technik-/Heizungsraum**

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das **Dachgeschoss** auszubauen – genug Platz für zwei weitere Zimmer!

Ausstattung:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus, betrieben mit einem modernen gasbetriebenen Kombitherme
- Kunststofffenster mit sehr guter Wärmedämmung
- 2024 wurde eine **Photovoltaikanlage** installiert – energieeffizient und umweltschonend
- **Bewässerungssystem** im Garten für Ihre grüne Oase
- **Keramisches Dach** – langlebig und hochwertig
- Internet & Stromanschluss, telefon-/videogestützter Türöffner

Grundstück:

Die gepflegte und ruhig gelegene Grundstücksfläche von ca. 583 m² bietet viel Spielraum für Familie, Gartenfreunde oder Hobbygärtner. Zudem lädt die sonnige Terrasse zum Entspannen oder Grillabenden ein.

Lage:

Ein idealer Wohnort für Familien – **ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden**. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Biedronka oder Aldi sind schnell erreichbar. Auch eine Schule und ein Kindergarten

befinden sich in der Nähe. Die Straße ist von der Hauptverkehrsstraße zurückversetzt, was für Ruhe und ein sicheres Wohnumfeld sorgt.

Highlights:

- Baujahr 2022 – neuwertiger Zustand
- Energieeffizient dank Photovoltaik und moderner Heizung
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Familienfreundliche Umgebung
- Bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf

Erleben Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Dobra – modern, gemütlich und perfekt gelegen für entspanntes Wohnen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Gesamtfläche: 124,51 m²

Grundstücksfläche: 683,03 m²

Wohnfläche: 124,51 m²

Baujahr: 2022

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Kochnische

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gaszentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasserart: Städtisch

Wasserversorgung: Stadtwasser

Türsprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Dacheindeckung:

Keramikdachziegel

Garage: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Terrasse Garten 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.