



## Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Daber – ruhig gelegen und familienfreundlich

**206,000 € (879,000 PLN)**

Baujahr 2024 4 Zimmer ~110 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Neubau-Doppelhaushälfte mit Garten in Dobra Szczecińska**

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte in Dobra Szczecińska, ideal gelegen in einer ruhigen Umgebung mit neuer, niedriger Bebauung. Ein perfektes Zuhause für alle, die Komfort, Privatsphäre und Nähe zur Natur schätzen.

#### **Grundstück und Außenbereich**

Zum Haus gehört ein großzügiger Garten mit einer Fläche von ca. 440 m<sup>2</sup> – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Haustiere. Die Einfahrt sowie der Zugang zum Gebäude sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist umzäunt (ohne vordere Einfriedung). Zusätzlich gibt es:

- Regenwassertank mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup>

- Abwassertank mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup>

### **Flächenaufteilung - ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Erdgeschoss:** - Wohnzimmer mit offener Küche: 32 m<sup>2</sup>

- Gäste-WC: 2,5 m<sup>2</sup>
- Windfang: 3,84 m<sup>2</sup>
- Garage: 16,84 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss (Wohnfläche / Gesamtfläche):** - Schlafzimmer: 11,64 m<sup>2</sup> (13,7 m<sup>2</sup>) mit begehbarem Kleiderschrank: 2,57 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: 14 m<sup>2</sup> (14 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2: 9,75 m<sup>2</sup> (9,19 m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschaftsraum: 1,62 m<sup>2</sup> (1,62 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer: 6,44 m<sup>2</sup> (7,16 m<sup>2</sup>)
- Flur: 5,1 m<sup>2</sup> (5,1 m<sup>2</sup>)

### **Ausstattung und Baustandard**

- Elektrische, IT- und Multimediainstallationen vollständig vorbereitet
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Rekuperationssystem)
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Garage)
- Tragende Wände aus 24 cm Porenbeton plus 20 cm Dämmung mit grafitverstärktem Styropor
- Gasheizung mit integriertem Warmwasserspeicher - Marke Saunier Duval
- Dreifach verglaste Kunststofffenster - Veka-Profil, warm eingebaut
- Vorbereitung für Außenrollläden im Erdgeschoss (Leerrohre und Verkabelung installiert)
- Sicheres Haustürsystem der Marke KMT
- Dachdämmung: 2 x 10 cm Mineralwolle, Zwischendeckendämmung: 10 cm
- Innenputz: Gipsputz an Wänden und Decken
- Bodenbeläge: Betonestrich
- Betontreppe (Stahlbetonkonstruktion)

- Segment-Garagentor mit Fernbedienung
- Fassade mit mineralischem Putz
- Dachbodenfläche (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit OSB-Platten ausgelegt
- Ausklappbare Holztreppe zum Dachboden
- Dachboden-Decke mit Gipskartonplatten, fugenverspachtelt

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend von Dobra Szczecińska. Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus neuen Einfamilienhäusern mit niedriger Bebauung, was für viel Privatsphäre und Ruhe sorgt.

Diese Immobilie bietet viel Potenzial – ideal als Familienhaus oder Wohnsitz im Grünen, mit schneller Anbindung an Szczecin und die Umgebung.

Exklusive Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

### Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Grundstückslage:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 110,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 440,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 15,00 m

**Grundstückslänge:** 30,00 m

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 110,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Ausbauzustand  
(Entwicklerstandard)

**Zustand des Gebäudes:**

Ausbauzustand

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 7 m<sup>2</sup>

**Anzahl der WCs:** 1

**Fläche des WCs:** 2,5 m<sup>2</sup>

**Zufahrtsstraße:** Ruhige  
Seitenstraße

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

**Warmwasserquelle:** Gastherme (2-  
Kreislauf)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**400V (Starkstrom):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasserart:** Abwassergrube

**Wasserversorgung:** Städtisches  
Wasser

**Belüftung:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Keramik-  
Dachziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut und  
nutzbar

**Zaunart:** Maschendrahtzaun

**Garage:** Ja

**Garagenstellplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Hauswirtschaftsraum:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 6 m<sup>2</sup>

**Nächster Wald:** In der Nähe

**Nächster Kindergarten:** In der  
Nähe

**Nächste Grundschule:** In der Nähe

**Nächstes Restaurant:** In der Nähe

**Badausstattung:** —

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin   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.