



## Daber: Neubau-Doppelhaushälfte mit Garten in Top-Qualität und modernem Design

**232,000 € (990,000 PLN)**

Baujahr 2024   5 Zimmer   ~149 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Neubau-Doppelhaushälfte mit großem Garten - hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung**

Zum Verkauf steht eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche ca. 149 m<sup>2</sup>), gelegen auf einem sonnigen Grundstück von 432 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich im Rohbauzustand – bereit für den Innenausbau nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen.

**Hochwertige Bauausführung**

Diese Immobilie wurde mit großem Augenmerk auf Qualität errichtet – das Mauerwerk besteht aus POROTHERM-Ziegeln, für das Dach wurde hochwertige Keramikdachdeckung verwendet. Die Wärmedämmung (20 cm Mineraldämmung) sorgt für Energieeffizienz und Wohnkomfort. Das Projekt basiert auf dem beliebten Hausmodell „Dom w Cyklamenach“.

**Raumaufteilung****Erdgeschoss:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster, offen zum Flur und mit dem Wohnzimmer verbunden
- Gäste-WC
- Eingangsbereich
- Zugang zur Garage direkt vom Flur
- Garage mit Kipp-Garagentor, auf dem Boden Terrakottafliesen

**Obergeschoss:**

- Vier Schlafzimmer: ca. 13,47 m<sup>2</sup>, 7,83 m<sup>2</sup>, 13,26 m<sup>2</sup>, 9,98 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 5,4 m<sup>2</sup> und Dachfenster
- Einer der Räume verfügt über eine eigene Ankleide

**Dachboden:**

- Zugang über eine ausziehbare Leiter
- Ideal als Stauraum
- Mit Dachschrägen – nicht ausgebaut

**Technische Ausstattung**

- Fenster: Dreifachverglasung aus PVC mit Holzfensterbänken
- Boden: Estrich bereits vorhanden
- Elektrik: komplette Elektroinstallation in Kupfer
- Heizung: zentrale Gasheizung mit Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

- Anschlüsse: Wasser, Gas, Abwasserkanalisation
- Regenwassertanks vorhanden

### Außenbereich

Der gepflegte Garten bietet viel Raum zur Erholung. Der Rasen ist bereits angelegt. Das Grundstück ist komplett umzäunt und mit einem Schiebetor ausgestattet. Der Hauseingang verfügt über eine solide, einbruchssichere Tür.

### Option: Zweite Haushälfte

Es besteht die Möglichkeit, auch die spiegelbildlich aufgebaute, schlüsselfertig ausgebaute zweite Haushälfte zu erwerben – zum Preis von €302.817 (PLN 1.290.000).

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein modernes Zuhause mit hochwertiger Bauqualität und großzügigen Räumen suchen – mit der Freiheit, den Innenausbau ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten.

## Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Verfügbar ab:** 06.05.2025

**Gesamtfläche:** 149,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 432,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 136,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Perfekt

**Gebäudezustand:** Zu vollenden

**Wandmaterial:** Keramikziegel

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

### Innenausstattung

- **Küche:** Separat
- **Zimmergrößen:** 30 m<sup>2</sup> + 13,47 m<sup>2</sup> + 7,83 m<sup>2</sup> + 13,26 m<sup>2</sup> + 9,98 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 1
- **Badezimmerfläche:** 5,4 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1
- **WC-Fläche:** 2,0 m<sup>2</sup>
- **Badezimmerausstattung:**  
Fenster

### Technische Ausstattung

- **Stromanschluss:** Ja

- **400V Starkstromanschluss:**

Ja

- **Gasanschluss:** Ja

- **Garage:** Ja

- **Anzahl der Garagenplätze:** 1

- **Garten:** Ja

- **Kamin:** Ja

## Außenbereich

- **Dachdeckung:**

Keramikdachziegel

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   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.



**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.