



Modernes Doppelhaus in ruhiger Wohnlage von Daber - ideal für Familien

397,000 € (1,690,000 PLN)

Baujahr 2019 5 Zimmer ~144 m²

Beschreibung

Charmantes Doppelhaus in ruhiger Lage von Dobra

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen und sehr gepflegten Doppelhaus aus dem Jahr 2019, das Ihnen hohen Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lage bietet. Dieses stilvolle Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung von Dobra und eignet sich ideal für Familien, die ein komfortables Leben in Stadtnähe suchen.

Grundstück & Gebäude

- **Wohnfläche:** ca. 144,26 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 463 m²
- **Baujahr:** 2019
- **Einzug möglich ab:** 01.01.2026

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien in Massivbauweise (Silikat) errichtet und überzeugt durch exzellente Energiekennwerte und moderne Technik.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und gepflegtem Garten
- Garten mit Holzpavillon und praktischem Gerätehaus
- Offene Einbauküche in eleganter Gestaltung
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC
- Garage (ca. 20 m²) mit integrierter Heiztechnik

Obergeschoss:

- Drei gemütliche Schlafzimmer
- Große Ankleide mit Waschmaschine und Trockner
- Helles Badezimmer mit Badewanne, Bidet und WC
- Zusätzlicher Abstellraum/Garderobe
- Flur mit Zugang zum Dachboden (als Stauraum nutzbar)

Ausstattung & Besonderheiten

- Dreifachverglaste PVC-Fenster in Holzoptik
- Zwei-Zonen-Alarmanlage für maximale Sicherheit
- Bodenbeläge: Fertigparkett in Wohnräumen, Fliesen in Bädern
- Gas-Brennwertheizung von VAILANT mit 150 Liter Warmwasserspeicher
- Städtischer Wasseranschluss und Kanalisation
- Energieeffiziente Bauweise mit sehr niedrigem Energieverbrauch:
- Endenergieverbrauch: 81,15 kWh/m²*a
- CO₂-Emissionen: 0,03 t/m²*a

Außenbereich

Genießen Sie sonnige Nachmittage auf Ihrer privaten Terrasse oder entspannen Sie im Grünen Ihres liebevoll gestalteten Gartens. Der Außenbereich ist ideal für Familien mit Kindern oder alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.

Lage

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend von Dobra, umgeben von Natur und Spazierwegen. Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum von Stettin bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Möbliering

Feste Einbauten bleiben im Haus. Über die Übernahme weiterer Möbel und Ausstattungen kann gesondert verhandelt werden.

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Erholung, Funktionalität und guter Erreichbarkeit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Gesamtfläche: 144,26 m²

Grundstücksfläche: 463,00 m²

Wohnfläche: 144,26 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Miteigentum

Miteigentumsanteil am

Grundstück: 1

Baujahr: 2019

Ausstattung: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Kalksandstein

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Eigenschaften der Immobilie

Garage 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.