



## Exklusive Villa in Daber: Modernes Traumhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten

**824,000 € (3,499,000 PLN)**

Baujahr 2015 9 Zimmer ~592 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortable Residenz nahe Szczecin – Hochwertiger Neubau mit Einliegerwohnung und großzügigem Garten**

Willkommen in dieser außergewöhnlichen, freistehenden Villa, die modernen Wohnkomfort mit eleganter Architektur verbindet! Dieses im Jahr 2015 errichtete Anwesen bietet eine Wohnfläche von 437 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche: 592,2 m<sup>2</sup>) und liegt in ruhiger und gepflegter Umgebung, nur wenige Kilometer von Szczecin und der deutschen Grenze entfernt. Ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und exzellente Bauqualität schätzen.

### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtgrundstück:** 1.310 m<sup>2</sup> – ebener, rechteckiger Garten mit stilvoller Bepflanzung

- **Wohnfläche:** 437 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen
- **Baujahr:** 2015 – moderner Neubau in idealem Zustand
- **Garage und Stellplätze:** Garage für zwei Fahrzeuge (26,56 m<sup>2</sup>), zusätzlich 4 Außenstellplätze
- **Einliegerwohnung:** Separater Eingang, eigenes Bad, Wohnraum mit Küchenzeile – ideal für Gäste, Au-pair oder Büro

### Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich (12,53 m<sup>2</sup>) und helle Flure (47,53 m<sup>2</sup>)
- Repräsentatives Wohnzimmer (36,43 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Terrasse
- Offene, hochwertig ausgestattete Küche (20,46 m<sup>2</sup>) mit angrenzender stilvoller Essecke (16,25 m<sup>2</sup>)
- Gemütliches Heimkino (20 m<sup>2</sup>)
- Gästezimmer (21,45 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad (4,19 m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschafts- und Technikräume, integrierte Doppelgarage
- Hochwertige Materialien: eleganter Eichenparkett und Keramikfliesen, Holzfenster mit Außenjalousien
- Zugang zur Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten

### Obergeschoss:

- Großzügige Aufteilung mit mehreren Schlafzimmern (16–30 m<sup>2</sup>)
- Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum (4,16 m<sup>2</sup>) und en-suite Bad (10,58 m<sup>2</sup>)
- Weitere stilvolle Badezimmer (3,7 m<sup>2</sup> und 4,18 m<sup>2</sup>)
- Spielzimmer (17 m<sup>2</sup>), weitere Gemeinschaftsräume
- Integrierter Gästebereich mit Wohnraum, Küchenzeile (8,67 m<sup>2</sup>) und eigenem Bad

### Ausstattung & Technik:

- **Heizung:** Energieeffiziente Gasheizung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern im Obergeschoss
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

- **Fenster:** Holzfenster mit Außenrollläden
- **Dach:** Zweigeschossiger Aufbau mit hochwertiger Keramikdachdeckung
- **Bauweise:** Massiv, hochgedämmte Außenwände (Styropor 14 cm), Fundament- und Wanddämmung aus extrudiertem Polystyrol und Mineralwolle
- **Außenbereich:** Zwei Terrassen mit Klinkerpflasterung, Zink-Dachrinnen, gepflegter Garten mit Bäumen, Blumen und Ziersträuchern

### Sicherheit & Medien:

- Umzäuntes, videoüberwachtes Grundstück
- Zugang von Süden und Osten, Einfahrt zur Garage von der Ostseite
- Moderne Medien: Internet, Telefon, Kabelfernsehen
- Sicherheitssystem: Alarmanlage und Videoüberwachung

### Weitere Informationen:

- **Verfügbarkeit:** ab dem 1. November 2024
- **Besonderheiten:** Alle fest eingebauten Möbel sowie die Küche mit hochwertigen Geräten sind im Preis inbegriffen; übrige Möblierung nach Absprache

Diese Immobilie bietet nicht nur Raum und Komfort auf höchstem Niveau, sondern überzeugt auch durch ihre ruhige, gut angebundene Lage – ein perfekter Rückzugsort mit urbaner Nähe. Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause bei einer Besichtigung persönlich zu erleben.

### Details

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 01.11.2024

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 592,20 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.310,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 437,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2015

**Standard:** Perfekt

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Wandmaterial:** Sonstige

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 4

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

**Warmwasser:** Gas, Zweikreissystem

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Öffentlich

**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststoff

**Dacheindeckung:**

Keramikdachziegel

**Bodenbelag:** Terrakotta, Paneele, Parkett

**Zaunart:** Mauerwerk

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

**Ankleidezimmer:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Nächster Laden:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

### Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garderobe   Terrasse   Garten   Balkon

## 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.