



Modernes Doppelhaus mit Garten, Sauna und Garage in ruhiger Lage bei Daber

317,000 € (1,350,000 PLN)

Baujahr 2021 5 Zimmer ~140 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus mit Garten, Sauna und Garage in Dobra Szczecińska

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dobra Szczecińska – einem charmanten Wohnort nur ca. 15 Minuten vom Zentrum Szczecins entfernt. Dieses moderne und stilvolle Doppelhaus wurde 2021 erbaut und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Es liegt auf einem rechteckigen Grundstück von 387 m², direkt am Waldrand – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Wohnfläche

Die Nutzfläche umfasst ca. 119,10 m² und verteilt sich auf zwei Etagen:

Erdgeschoss:

- Großzügiges und helles Wohnzimmer (30,42 m²) mit offener Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten.
- Eingangsbereich mit Flur und praktischem Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum (inkl. Heiztechnik)
- Interner Zugang zur Garage

Obergeschoss:

- Flurbereich
- Vier gut geschnittene Schlafzimmer – jedes mit Zugang zu einem Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Badezimmer mit Dusche und WC

Neben der nutzbaren Fläche bietet das Haus zusätzlichen Stauraum im ausgebauten Dachgeschoss – perfekt für Ihre saisonalen Dinge oder als Hobbybereich.

Ausstattung & Technik

Das Haus überzeugt durch einen gehobenen Ausstattungsstandard:

- Moderne Fußbodenheizung sowie Gas-Zentralheizung mit effizientem 2-Kreis-Gasbrennwertgerät
- Funktionale 3-fach-verglaste Kunststofffenster (Marke Wiśniowski)
- Elektrische Außenrollläden mit Überlastungsschutz – im Erd- und Obergeschoss
- Massive Haustür mit Einbruchschutz
- Dach mit hochwertiger, keramischer Flachziegeldachdeckung und 25 cm Mineralwolldämmung
- Außenwände mit 20 cm Styroporisolierung
- Stadtwasser, Stadtgas, Stromanschluss und städtische Abwasserentsorgung

Die Böden sind mit eleganter Terrakotta ausgestattet und das gesamte Haus wurde in einem modernen, zeitlosen Stil gestaltet.

Garten & Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich eine freistehende Holzofen-Sauna – ein echtes Highlight! Die Sauna kann optional für €2.820 (PLN 12.000) übernommen werden.

Auf der sonnigen Terrasse können Sie täglich Ihren Kaffee im Grünen genießen – ein wunderbarer Start in den Tag!

Lage

Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- Nur ca. 3 Minuten zu Fuß zur nächsten Bushaltestelle – ideale Anbindung an das Stadtzentrum
- Apotheke, Supermarkt und Bank sind schnell erreichbar
- Viel Natur direkt vor der Tür – perfekt für Spaziergänge, Joggen oder Erholung im Wald

Einziehen & Wohlfühlen

Der Einzug ist ab dem 17. Juli 2025 möglich. Es besteht auf Wunsch die Möglichkeit, das Haus vollständig möbliert zu übernehmen – sprechen Sie uns gerne darauf an.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben im Grünen mit kurzer Distanz zur Großstadt schätzen. Erleben Sie höchsten Wohnkomfort und genießen Sie die Ruhe – in Ihrem neuen Zuhause in Dobra Szczecińska.

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Verfügbar ab: 17.07.2025

Gesamtfläche: 140,00 m²

Grundstücksfläche: 387,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 119,10 m²

Baujahr: 2021

Standard: Ideal

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Silikat

Küchentyp: Küchenzeile

Anzahl Badezimmer: 1

Anzahl separater WCs: 1

Anzahl Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Warmwasser: Gastherme mit zwei
Kreisläufen

Heizung: Fußbodenheizung,
Gaszentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Städtisch

Wasserversorgung: Städtisch

Türsprechanlage: Ja

Fensterart: Kunststofffenster

Dacheindeckung:

Keramikdachziegel

Fußbodenbelag: Terrakotta

Zaunart: Maschendrahtzaun

Garage: Ja

Anzahl Garagenstellplätze: 1

Anzahl Balkone: 2

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Umgebung:

- Nächster Wald: In der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: In der
Nähe

- Nächste Apotheke: In der Nähe

- Nächste Bank: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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.



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.