



Luxusvilla in Daber: Großzügiges Anwesen mit Einliegerwohnung und Traumgarten

708,000 € (2,999,000 PLN)

Baujahr 2015 9 Zimmer ~437 m²

Beschreibung

Moderne Luxusvilla in ruhiger Lage bei Szczecin

Entdecken Sie diese außergewöhnliche freistehende Villa – ein Zuhause, das Komfort, stilvolle Architektur und höchsten Wohnstandard vereint. Die Immobilie befindet sich in der grünen, ruhigen Ortschaft Dobra bei Szczecin, mit schneller Anbindung an die Stadt und die deutsche Grenze – ideal für alle, die die Ruhe des Landlebens ohne Verzicht auf städtische Infrastruktur genießen möchten.

Großzügigkeit mit durchdachtem Raumkonzept

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 437 m² und einem Grundstück von 1.310 m² bietet das Haus viel Platz für Familien, Paare oder Menschen mit hohem Platzbedarf. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein helles, stilvolles Ambiente sowie eine offene Raumgestaltung mit hochwertigen Materialien wie Eichenparkett, Naturstein und Holzelementen.

Die Aufteilung im Überblick:

Erdgeschoss: - Repräsentativer Wohnbereich mit Kamin - Großzügiger Essbereich mit Zugang zur Terrasse - Voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten - Kinosaal - Büro oder Gästezimmer - Designerbad mit Dusche

Obergeschoss: - Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und begehbarer Kleiderschrank - Weitere Schlafzimmer, flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer - Großzügiges Spielzimmer oder Familienlounge - Eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Küchenzeile und Bad - ideal für Gäste, Au-Pair oder zur Vermietung

Ausstattung & Besonderheiten

- Baujahr: 2015
- Perfekter Zustand – einzugsbereit ab 01.09.2025
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Hochwertige Holzfenster und Kunststofffenster in ausgewählten Bereichen
- Modernes Heizsystem: Gaszentralheizung (2-Kreislauf)
- Öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung
- Internet, Kabel-TV, Telefonanschluss
- Sicherheit: Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- Gepflegter Garten mit stilvollem Entspannungsbereich
- Großer, sonniger Terrassenbereich – ideal für Grillabende oder Morgenkaffee

Lage

Dobra zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Umfeld von Szczecin. Die Nachbarschaft ist geprägt von niedriger Bebauung, viel Grün, familiärem Flair und Ruhe. Nahversorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Grenze zu Deutschland sowie die Szczeciner Innenstadt sind mit dem Auto schnell erreichbar.

Ein Zuhause mit Lebensqualität

Diese elegante Villa vereint modernes Design mit praktischer Funktionalität und schafft ein harmonisches Wohngefühl, das auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Der durchdachte Grundriss, die Möglichkeit zur separaten Wohneinheit und der fantastische Garten machen dieses Haus zu einem wahren Juwel.

Monatlicher Unterhalt

- Gaskosten (inkl. Heizung und Warmwasser): ca. €470 (PLN 2.000)

Erleben Sie eine Immobilie, die mehr als nur ein Zuhause ist – ein Ort zum Leben, Entspannen und Wachsen. Die perfekte Kombination aus Privatsphäre, Natur und urbaner Nähe wartet auf Sie!

Details

Einfamilienhaus in idealem Zustand mit großzügigem Grundstück

Verfügbar ab: 01.09.2025

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Grundstücksfläche: 1.310,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Eigentumsform Grundstück:

Eigentum

Gesamtnutzfläche: 437,00 m²

Nutzfläche: 437,00 m²

Hausart: Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 2015

Bau- und Ausstattungsstandard: Ideal

Zustand des Gebäudes: Ideal

Wandmaterial: Sonstiges

Etagenanzahl (inkl. EG): 1

Küche: Offene Küche

Anzahl Badezimmer: 4

Warmwasserbereitung:

Gastherme mit zwei Heizkreisen

Heizung: Gaszentralheizung

Technische Ausstattung:

- Telefonanschluss vorhanden
- Stromanschluss vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Kanalisation: Öffentlich
- Wasserversorgung: Öffentlich
- Internet vorhanden
- Kabelfernsehen vorhanden
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Keramische
Dachziegel

Bodenbeläge: Parkett, Paneele,
Terrakotta

Einfriedung: Gemauerter Zaun

Garage: Ja

Anzahl Garagenplätze: 2

Begehbarer Kleiderschrank: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Lage: Geschäft in der Nähe, gute
Anbindung an öffentliche
Verkehrsmittel

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garderobe Terrasse Garten

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.