



## Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage in Daber

**425,000 € (1,799,000 PLN)**

Baujahr 2020    5 Zimmer    ~252 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Dobra – bezugsfrei ab August 2025**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses moderne und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Ort Dobra, nur wenige Autominuten von Szczecin entfernt. Umgeben von Natur, mit schnellen Anbindungen an die Stadt, ist dieses Objekt ideal für Familien oder alle, die Komfort und Ruhe verbinden möchten.

### Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** 1.255 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 181 m<sup>2</sup>

- **Gesamtfläche:** 252 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2020
- **Zustand:** wie neu
- **Etagen:** 2 (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage:** ebenes Gelände
- **Garage:** Doppelgarage mit 33,84 m<sup>2</sup>
- **Verfügbar ab:** 01.08.2025

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- Windfang: 5,04 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer: 43 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster: 11,77 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche: 4,64 m<sup>2</sup>
- Speisekammer: 4,51 m<sup>2</sup>
- Heizungsraum: 12,60 m<sup>2</sup>
- Garage: 33,84 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

- Flur und Treppe: 17,48 m<sup>2</sup>
- Waschküche: 4,80 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer: 2,29 m<sup>2</sup>
- Drei Schlafzimmer: 11,03 m<sup>2</sup> / 12,05 m<sup>2</sup> / 13,16 m<sup>2</sup>
- Großes Schlafzimmer: 27,63 m<sup>2</sup>
- Familienbad mit Dusche und Badewanne: 8,80 m<sup>2</sup>

## Ausstattung und Besonderheiten

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Atmosphäre
- Dreifach verglaste Fenster
- Alarmanlage und zentrale Staubsaugeranlage

- Hochwertige Bauweise: massive Ziegelwände mit 20 cm Dämmung
- Dach mit Dachziegeln gedeckt
- Moderne Gasheizung (2-Kreislauf-Therme)
- Eigene Abwasserlösung (Sammelgrube)
- Öffentliche Wasser- und Stromversorgung (400V)
- Internet- und Kabelanschluss vorhanden
- Gepflegter Garten mit gemauertem Zaun und viel Platz zum Entspannen oder Spielen

### Lage und Umgebung

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen, ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe
- Kindergarten und Grundschule schnell erreichbar
- Apotheke, Spielplatz, Park und Wald in unmittelbarer Umgebung
- Schneller Anschluss an Szczecin – ideal für Pendler

Diese Immobilie steht für Qualität, Komfort und Ruhe – perfekt für alle, die ihr neues Zuhause in einem hochwertigen und gepflegten Umfeld suchen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie Ihr neues Leben in Dobra!

### Details

**Einfamilienhaus in idealem Zustand –  
verfügbar ab 01.08.2025**

Willkommen in einem modernen, freistehenden Einfamilienhaus in perfektem Zustand, das 2020 erbaut wurde. Das Anwesen befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 1.255,00 m<sup>2</sup> und den Maßen 27 x 46 Metern. Die gesamte Wohnfläche

beträgt 181,00 m<sup>2</sup>, während die Gesamtfläche des Hauses 252,00 m<sup>2</sup> umfasst.

#### Eigenschaften des Hauses:

- **Typ:** Freistehendes Einfamilienhaus
- **Baujahr:** 2020
- **Zustand:** Ideal – sowohl innen als auch außen

- **Anzahl Etagen (einschließlich Erdgeschoss):**  
1
- **Material:** Ziegelmauerwerk
- **Dach:** Ziegeldach
- **Fußböden:** Paneele

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Küche:** Mit Fenster
- **Badezimmer:** 2
- **Garderobe:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Garage:** Zwei Stellplätze
- **Garten:** Ja
- **Umzäunung:** Massivmauer
- **Internet & Kabelfernsehen:**  
Verfügbar

### Technische Ausstattung:

- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (2-Kreislauf)
- **Stromanschluss:** Ja

- **400V Starkstromanschluss:**  
Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserquelle:** Stadtwasser
- **Abwasser:** Sickergrube

### Umgebung:

Das Haus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage mit sehr guter Infrastruktur: - **Parkanlage:** in der Nähe  
- **Wald:** in der Nähe  
- **Kindergarten & Grundschule:** in der Nähe  
- **Apotheke & Spielplatz:** in der Nähe  
- **Öffentlicher Nahverkehr:** in der Nähe

Ein ideales Zuhause für alle, die Komfort, Qualität und eine grüne Umgebung in einem modernen Gebäude suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin

## **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.