



Moderne Doppelhaushälfte in Daber – Neubau mit 131 m², bezugsfertig ab Sommer 2025

232,000 € (989,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~131 m²

Beschreibung

Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage – Fertigstellung Sommer 2025

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem modernen und großzügigen Einfamilienhaus in Doppelhaushälftenbauweise mit einer Gesamtfläche von 131,42 m² auf zwei Etagen. Die Immobilie befindet sich in einer ökologisch sauberen Umgebung mit frischer Luft und gepflegter Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Die Zufahrt erfolgt über eine gut ausgebauten, beleuchtete Straße. Das Grundstück ist teilweise umzäunt, mit der Möglichkeit, direkt am Haus zu parken. Optional ist ein Carport realisierbar.

Grundstück

- Teilweise eingezäunt (drei Seiten mit Zaun)
- Grundstücksgröße: ca. ... m²

Bauweise & Ausstattung

- Gebäude in Massivbauweise mit Porotherm-Ziegeln (tragende Außen- und Innenwände sowie Innenwände mit 12 cm Stärke)
- Außendämmung mit 18 cm Styropor
- Hochwertige dreifachverglaste PVC-Fenster im Warmmontageverfahren, im Wohnzimmer mit Schiebeelement und niedrigem Profil
- Vorbereitung für elektrische, einbruchsichere Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Rekuperation)
- Energiesparende Dämmung des Dachbodens mit PUR Schaum
- Einbruchhemmende Außentür mit zwei Schlossern

Raumaufteilung

Erdgeschoss – 66,37 m²: - Wohnzimmer mit offener Küche – 39,20 m²

- Gäste-WC – 2,45 m²
- Flur – 5,42 m²
- Garderobe – 3,73 m²
- Garage – 15,57 m²

Obergeschoss – 65,05 m²: - Schlafzimmer – 15,76 m²

- Schlafzimmer – 9,25 m²
- Schlafzimmer – 10,24 m²
- Schlafzimmer – 16,15 m²
- Badezimmer – 6,26 m²
- Flur – 7,39 m²

Gesamtnutzfläche: **131,42 m²**

Technischer Zustand

- Verputzte Wände und Estriche
- Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen komplett im Gebäude verlegt
- Fenster und Türen eingebaut
- Dachboden ausbaufähig gegen Aufpreis

Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Ortschaft Dobra in grüner und ruhiger Umgebung. In unmittelbarer Nähe stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung wie Netto, Biedronka, Rossmann und Aldi. Zudem gibt es eine neue Schule, eine Postfiliale, ein Gesundheitszentrum, eine Kirche sowie vielfältige Freizeitangebote wie Spielplätze, Rad- und Spazierwege. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Am nahen Kreisverkehr befindet sich das Rathaus von Dobra.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit funktionalem Grundriss und naturnaher Lage – ideal für Familien oder alle, die großzügiges, energieeffizientes Wohnen im Grünen suchen.

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Entwicklerstandard

Gesamtfläche: 131,42 m²

Wandmaterial: Ziegel

Grundstücksfläche: 389,00 m²

Dachdeckung: Dachziegel

Grundstücksform: Rechteckig

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

Wohnfläche: 137,10 m²

1

Eigentumsform des Grundstücks:

Räume und Ausstattung:

Eigentum

- **Zimmergrößen:** 15,76 m² + 9,25 m²

Baujahr: 2025

- + 10,24 m² + 16,15 m² + 39,20 m²

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

- **Badezimmer:** 1

Baustandard: Neubau, im

- **Badezimmerfläche:** 6,26 m²

Entwicklerstandard

- **WC:** 1

Gebäudezustand: Neubau, im

- **WC-Fläche:** 2,45 m²
- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Garderobe:** Ja

Weitere Merkmale:

- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Garten:** Ja
- **Stromanschluss:** Ja
- **Starkstrom (400V):** Ja

Diese moderne Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von 131,42 m² bietet geräumige und funktional geschnittene Räume, darunter ein großzügiger Wohnbereich von 39,20 m² sowie vier weitere Zimmer zwischen ca. 9 m² und 16 m². Die offene Küche ermöglicht eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen. Das Badezimmer mit einer Fläche von 6,26 m² sowie ein separates WC (2,45 m²) sorgen für Komfort im Alltag.

Das Haus wird in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich im zukünftigen Zustand eines Bauträgers (entwicklerstandard), was Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 389 m² und verfügt über einen Garten sowie eine Einzelgarage. Ein Garderobenbereich ist ebenfalls vorhanden.

Die Versorgung mit Strom, einschließlich 400V Starkstromanschluss, ist gesichert.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf moderne Bauweise, durchdachten Grundriss und einen Garten in ruhiger Umgebung legen. Die Fertigstellung des Hauses ist für das Jahr 2025 geplant.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Garderobe 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.