



## Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Kamin in ruhiger Lage in Daber

**305,000 € (1,299,000 PLN)**

Baujahr 2010   4 Zimmer   ~160 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Großzügige Doppelhaushälfte mit Garage und großem Garten in Dobra**

Zum Verkauf steht eine geräumige Doppelhaushälfte mit Garage und wunderschönem Garten, gelegen in einem ruhigen Wohnviertel mit Einfamilienhäusern in Dobra.

Das Haus befindet sich auf einem 532 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 2010 erbaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 160,21 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für komfortables Wohnen.

### Aufteilung des Hauses:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, stilvoller Kamin, terrakottafliesen Boden, Zugang zur Terrasse und Garten mit automatischem Bewässerungssystem
- Offene, geräumige Küche mit direktem Übergang zum Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC im Erdgeschoss
- Flur
- Hauswirtschaftsraum mit Waschküche
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- Drei klimatisierte Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Hydromassage-Funktion
- Begehbare Kleiderschrank mit Zugang zum Dachboden
- Oberer Flur

Elegante Holztreppe sowie Fußböden im Obergeschoss aus exotischem Massivholz verleihen dem Haus eine warme Atmosphäre.

### Ausstattung und Technik:

- Beheizung und Warmwasser über moderne Gastherme
- Zusätzlich Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 115 Litern
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer im Obergeschoss

### Nebenkosten:

Die Heizkosten betragen im Winter ca. €165–€188 (PLN 700–800) monatlich, im Sommer etwa €47 (PLN 200).

Dieses gepflegte und großzügige Haus bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage. Der große Garten und die familienfreundliche Umgebung machen es zur perfekten Wahl für alle, die ruhiges Wohnen in der Nähe der Stadt suchen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

### Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Gesamtfläche:** 160,21 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 532,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 160,21 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2010

**Standard:** Perfekt

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe

### Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Gesamtwohnfläche von 160,21 m<sup>2</sup> auf einem rechteckigen Grundstück von 532 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 2010 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand – bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf. Der Standard der Einrichtung und Ausstattung ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die Komfort und Qualität schätzen.

Die Immobilie bietet geräumige Wohnbereiche und ist funktional aufgeteilt. Es gibt zwei moderne Badezimmer, eine

offene Küche mit einem praktischen Küchenbereich sowie lichtdurchflutete Räume mit hochwertigen Holzfenstern. Das Haus ist eingeschossig (einschließlich Erdgeschoss).

### Ausstattung

- **Küche:** Offene Küche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- **Bäder:** Zwei voll ausgestattete Badezimmer
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasseraufbereitung:** Gasdurchlauferhitzer mit zwei Kreisläufen
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kanalisation:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisch

### Weitere Vorteile

Ein privater Garten mit gemischtem Zaun bietet Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Die Immobilie verfügt über eine Garage mit einem Stellplatz. Darüber hinaus ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben – Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die in ruhiger, aber gut angebundener Lage wohnen möchten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage   Garten   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.



**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.