



## Modernes Doppelhaus in Daber – 120 m<sup>2</sup> Wohnkomfort auf großem Grundstück im Grünen

**195,000 € (830,000 PLN)**

Baujahr 2022   4 Zimmer   ~120 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Doppelhaus in naturnaher Lage – familienfreundliches Wohnen in Dobra**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! In einem charmanten Wohnviertel von Dobra, in der Nähe der Rycerska-Straße und umgeben von herrlicher Natur, entsteht aktuell eine moderne Doppelhaushälfte mit durchdachtem Raumkonzept. Die idyllische Lage nahe dem Wald lädt täglich zu langen Spaziergängen und ruhigen Momenten im Grünen ein.

### Architektur & Ausstattung

Das Haus mit einer Gesamtfläche von **120 m²** überzeugt durch eine moderne Bauweise und eine klare Raumaufteilung – **ohne Dachschrägen im Obergeschoss**, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

### **Erdgeschoss:** - Eingangsbereich / Flur

- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Separate Küche
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Garten

### **Obergeschoss:** - Drei helle Schlafzimmer

- Praktische Ankleide / begehbare Kleiderschrank
- Großes Badezimmer mit Badewanne und WC

### **Bauweise & Technik**

Das Gebäude wird aus hochwertigen Silikatblöcken errichtet und mit **15 cm starkem grafitverstärktem Styropor** gedämmt. Das Dach wird mit PUR-Schaum isoliert und sorgt für eine effiziente Energieeinsparung.

Die gesamte Immobilie ist mit einer **komfortablen Fußbodenheizung** ausgestattet, betrieben durch einen **modernen Gas-Brennwertkessel mit zwei Heizkreisen**. Zur nachhaltigen Abwasserentsorgung verfügt jede Haushälfte über eine **eigene, geruchlose biologische Kläranlage**.

### **Grundstück & Außenbereich**

Zum Haus gehört ein **großzügiges Grundstück von 389 m²**, vollständig umzäunt und mit viel Raum für Garten, Spielbereich oder Entspannung. Zwei **Parkplätze** direkt auf dem Grundstück bieten komfortables Parken vor der Haustür.

Optional ist der Bau eines Carports oder einer Garage zusätzlich möglich – Preis: **€5.870 (PLN 25.000)**.

### **Baufortschritt & Einzugsdatum**

Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das **4. Quartal 2025** geplant. Eine frühzeitige Unterzeichnung des Kaufvertrags ermöglicht Ihnen die **Sicherung eines festen Kaufpreises – ohne spätere Anpassungen.**

Auf Wunsch kann ein **bereits fertiggestelltes Referenzobjekt mit Innenausstattung** besichtigt werden, um einen realistischen Eindruck vom zukünftigen Haus zu erhalten.

Erleben Sie komfortables, energieeffizientes und ruhiges Wohnen in der Nähe der Natur – ein ideales Zuhause für Familien oder alle, die moderne Wohnqualität in einer entspannten Umgebung suchen.

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Gesamtfläche:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 389,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2022

**Standard:** Im Bauträgerstandard  
(entwicklerfertig)

**Gebäudezustand:** Entwickelt / im  
Rohbauzustand

**Wandmaterial:** Betonblöcke

**Küche:** Separat

**Küchenfläche:** 10 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Badezimmerflächen:** 2 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>

**Anzahl der WCs:** 2

**Wohnzimmerfläche:** 33 m<sup>2</sup>

**Stromanschluss:** Ja

**Starkstrom (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Dachabdeckung:** Dachziegel

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 6 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garten   Garderobe   Terrasse   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.