



## **Moderne Villa in Daber mit Kino-Lounge, Gästeapartment und großem Gartenparadies**

**673,000 € (2,850,000 PLN)**

Baujahr 2015 9 Zimmer ~437 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Moderne Villa mit beeindruckendem Wohnkomfort in Dobra bei Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Eleganz, Komfort und Natur aufeinandertreffen! Diese freistehende Villa im charmanten Ort Dobra bei Stettin besticht durch großzügige Architektur, stilvolle Ausstattung und eine traumhafte Lage – perfekt für alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereinen möchten.

#### **Highlights des Hauses:**

- **Gesamtwohnfläche: ca. 437 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche: ca. 1.310 m<sup>2</sup> (Rechteckform, eben)**

- **Baujahr:** 2015
- **Zustand:** neuwertig
- **Bezugsfrei ab:** 01.09.2025

### Ausstattung im Überblick:

- **Großes Wohnzimmer mit Kamin** und Zugang zur Terrasse
- **Separate Heimkino-Lounge** – für gemütliche Filmabende zu Hause
- **Elegante Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- **Vier stilvolle Badezimmer**, modern und komfortabel
- **Masterbereich** mit Schlafzimmer, privatem Bad und begehbarer Garderobe
- **Zusätzliches separates Apartment** mit eigenem Eingang, Küche und Bad – ideal für Gäste, Au-pair oder zur Vermietung
- **Zwei-Car-Garage** im Haus integriert
- **Technisch top ausgestattet:** Internet, Kabelfernsehen, Telefon, Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- **Hochwertige Materialien:** Naturholzböden (Eiche), Parkett, Fliesen, Holzfenster, keramische Dachziegel

### Außenbereich:

Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Entspannen ein – mit zahlreichen Pflanzen, gemütlicher Relax-Ecke und einer sonnigen Terrasse – ideal für Frühstück im Grünen oder entspannte Stunden am Abend.

### Lage:

Dobra zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im Speckgürtel von Stettin. Die Umgebung bietet Ihnen Ruhe, Natur und Privatsphäre – ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Stettin und die deutsche Grenze erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

### Energie und Technik:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Doppelt-gasbetriebenes System

- **Strom, Gas, Wasser, Abwasser:** vollständig erschlossen (städtische Versorgung)

## Sonstiges:

- **Grundstück im Eigentum**
- **Massives Mauerwerk und umzäunte Grundstücksgrenzen** – für maximale Sicherheit und Privatsphäre

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein Haus in dieser Qualität und Lage zu erwerben. Hier erwartet Sie nicht nur ein außergewöhnliches Zuhause – sondern auch ein Lebensgefühl!

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie begeistern.**

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 01.09.2025

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 437,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.310,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 437,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform Grundstück:** Eigentum

**Baujahr:** 2015

**Hauszustand:** Perfekt

**Gebäudestandard:** Perfekter Zustand

**Baumaterial:** Sonstige

**Haustyp:** Freistehend

**Küche:** Durchreiche

**Anzahl Badezimmer:** 4

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Warmwasser:** Gastherme, zwei

Kreisläufe

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Strom:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Öffentliches Netz

**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststoff

**Dachdeckung:** Keramikziegel

**Fußböden:** Parkett, Terrakotta, Laminat

**Zaun:** Gemauert

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 2

**Ankleidezimmer:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 1

**Nächster Laden:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## 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.

**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.