



## Neubau-Doppelhaushälfte in Daber – modernes Familienhaus nahe Stettin

**225,000 € (960,000 PLN)**

Rok budowy 2024    4 Pokoje    ~142 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Neubau-Doppelhaushälfte in Dobra – modernes Wohnen nahe Stettin

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Neubauprojekt eines modernen Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten in Dobra. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2024 geplant.

#### Individuelles Hausprojekt – durchdacht und funktional

Die Gesamtfläche des Hauses beträgt 142 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche 122,1 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

## **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 28,3 m<sup>2</sup>
- Offene Küche: 6,7 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (EG): 4,0 m<sup>2</sup>
- Windfang/Diele: 4,0 m<sup>2</sup>
- Technikraum: 2,7 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum: 1,0 m<sup>2</sup>
- Einzelgarage: 17,3 m<sup>2</sup>
- Flur mit Treppenhaus: 8,6 m<sup>2</sup>
- Hauptschlafzimmer mit Bad: 12,2 m<sup>2</sup> + 2,8 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 13,9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 14,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (OG): 5,7 m<sup>2</sup>

## **Technische Merkmale und Ausstattung (im erweiterten Rohbauzustand):**

- Doppelwandige Trennung zum Nachbarhaus mit Wärmedämmung
- Komplette Elektroinstallation (Verkabelung)
- IT- und Multimedia-Installationen
- Sanitäre Rohinstallationen (Wasser und Abwasser)
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Gasheizung mit 120L Warmwasserspeicher
- Elektrisch gesteuertes Garagentor in Anthrazit
- Fassadendämmung mit 20 cm grauem Styropor
- Außenbereich mit Pflastersteinen (Zufahrt und Eingangsbereich)
- Innenwände und Decken mit Zement-Kalk-Putz
- Betonestriche
- Massive Betontreppe
- Dreifach verglaste Fenster mit anthrazitfarbener Außenseite und weißer Innenseite
- Einbruchhemmende Eingangstür in Anthrazit
- Dachdämmung mit 20 cm Mineralwolle
- Grundstückseinfassung mit Metallzaun (Paneelart)

## **Durchdachtes Wohnkonzept**

Das Haus wurde so gestaltet, dass es ein großzügiges Raumgefühl und hohen Wohnkomfort bietet. Der Eingangsbereich verfügt über Platz für eine kleine Garderobe (ca. €700 (PLN 3.000)). Das helle Wohnzimmer mit großem HST-Terrassenfenster sowie bodentiefen Seitenfenstern schafft eine luftige Atmosphäre. Ein Kaminanschluss ist vorbereitet – perfekt für gemütliche Winterabende. Die quadratisch geschnittene Küche ist äußerst funktional und lässt sich optimal einrichten.

Das Obergeschoss ist über eine massive Betontreppe erreichbar. Dort befinden sich das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und Balkon, zwei weitere Schlafräume – ebenfalls mit Balkon – sowie ein weiteres Bad mit WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

### **Lage – ruhig, grün und hervorragend angebunden**

Die Immobilie befindet sich in Dobra, nur ca. 20 Minuten vom Zentrum Stettins entfernt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar. In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Restaurants, eine Post, das Gemeindeamt sowie Einkaufsmöglichkeiten. Die polnisch-deutsche Grenze in Lubieszyn erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

### **Preis verhandelbar**

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

### **Exklusive Vermarktung**

## **Szczegóły**

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte  
**Grundstückslage:** Flaches Gelände  
**Gesamtfläche:** 142,10 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 450,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Nutzfläche:** 122,10 m<sup>2</sup>  
**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum  
**Anteil am Grundstück:** 1

**Haustyp:** Doppelhaushälfte  
**Baujahr:** 2024  
**Standard:** Perfekt / Neuwertig  
**Gebäudezustand:** Idealzustand  
**Wandmaterial:** Silikat  
**Küchentyp:** Offene Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 3  
**Zimmergrößen:** 28,3 m<sup>2</sup> + 12,2 m<sup>2</sup> + 13,9

m<sup>2</sup> + 14,9 m<sup>2</sup>

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

1

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei  
Kreisläufen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kanalisation:** Städtisch

**Wasserversorgung:** Städtisches Wasser

**Alarmanlage:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Fußbodenart:** Beton

**Zaunart:** Metallzaun

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Umgebung:**

- **Wald:** In der Nähe
- **See:** In der Nähe
- **Lebensmittelgeschäft:** In der Nähe
- **Kinderkrippe:** In der Nähe
- **Kindergarten:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe
- **Polizeistation:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Gastronomiebetrieb:** In der Nähe
- **Fitnessstudio:** In der Nähe
- **Bank:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   Garten   Balkon   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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41