



Modernes Neubau-Doppelhaus in Daber – stilvolles Wohnen nahe Stettin

195,000 € (829,000 PLN)

Rok budowy 2024 4 Pokoje ~120 m²

Opis

Neubau-Doppelhaus in Dobra – komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Neubauprojekt eines modernen, zweigeteilten Einfamilienhauses in Dobra, dessen Fertigstellung für das 3. Quartal 2024 geplant ist.

Das individuell gestaltete Haus verfügt über eine Gesamtfläche von 130 m² (Nutzfläche: 117 m²) und bietet viel Platz für komfortables Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung:

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit offener Küche und Flur – 39,80 m²
- Badezimmer im Erdgeschoss – 3,87 m²
- Windfang – 4,60 m²

- Garage (Einzelplatz) – 16,48 m²
- Verbindungsgang mit Flur – 2,7 m²
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon – 16,91 m²
- Zimmer – 12,43 m²
- Zimmer – 12,43 m²
- Obergeschoss Flur – 5,57 m²
- Badezimmer im Obergeschoss – 5,54 m²
- Hauswirtschaftsraum – 2,37 m²

Technische Merkmale:

- Doppelhaus mit gedämmter Trennwand (24 cm + Styropor-Dämmung + 24 cm) für hohe Schalldämmung
- Massive Bauweise mit Betonböden und Stahlbetontreppe
- Dämmung: 18 cm graues Styropor an der Fassade, Dachdämmung mit Mineralwolle (20 cm) oder Spritzschaum
- Hochwertige, dreifach verglaste PVC-Fenster (außen anthrazit, innen weiß)
- Einbruchhemmende Haustür in Anthrazit
- Keramikdach in Anthrazit
- Elektrische Garagentorsteuerung (Fernbedienung), Farbe Anthrazit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (EG und OG)
- Wärmepumpe mit 120-Liter-Wasserspeicher
- Installationen für Elektrik, IT, Multimedia sowie Wasser- und Abwasserleitungen
- zentrale Heizungsanlage vorbereitet
- Vorbereitung für Alarmanlage, PV-Anlage und elektrische Außenjalousien
- Außenanlagen: gepflasterte Einfahrt und Hauseingang
- Grundstück eingezäunt mit modernen Stabmatten

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Die offene Wohnküche in L-Form ist funktional und bietet viel Gestaltungsfreiheit. Dank des großen HST-Panoramafensters gelangt viel Tageslicht ins Wohnzimmer und führt auf eine ca. 20 m² große Terrasse und den angrenzenden Garten – ideal zum Entspannen. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls im Wohnbereich vorhanden – perfekt für gemütliche Winterabende.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Vom Hauptschlafzimmer aus genießen Sie direkten Zugang zum Balkon.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein Regenwasserspeicher.

Lage:

Dobra überzeugt durch seine hervorragende Lage – nur ca. 20 Minuten vom Zentrum Stettins entfernt. Eine Bushaltestelle ist in nur 3 Minuten fußläufig erreichbar. In direkter Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Restaurants, die Gemeindeverwaltung, die Post sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Grenze zu Deutschland in Lubieszyn erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage – ideal für Familien oder Paare, die naturnah und zugleich stadtnah wohnen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses stilvollen Neubauprojekts.

Szczegóły

Immobilientyp: Doppelhaushälfte
Grundstückslage: Heterogenes Gelände
Gesamtfläche: 120,00 m²
Grundstücksfläche: 292,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Nutzfläche: 103,52 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Haustyp: Doppelhaus
Baujahr: 2024
Standard: Bauträgerstandard
Gebäudestatus: Im Bauträgerstandard
Außenwände: Kalksandstein
Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Badezimmer: 2
Zimmergrößen: 30 + 16,91 + 12,43 + 12,43 m²
Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1
Warmwasseraufbereitung: –
Heizung: Kamin, Wärmepumpe
Stromversorgung: Ja
Abwasser: Öffentliches Kanalnetz
Wasserversorgung: Stadtwasser
Alarmanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Dachziegel
Bodenart: Beton

Zaunart: Maschendrahtzaun

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Terrassenfläche: 20 m²

Lage in der Nähe:

- **Wald:** in der Nähe
- **Fluss:** in der Nähe
- **See:** in der Nähe
- **Lebensmittelgeschäft:** in der Nähe

- **Kindertagesstätte:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

Cechy nieruchomości

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