



## **Ruhe pur in Daber: Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand mit großem Grundstück**

**590,000 € (2,500,000 PLN)**

Rok budowy 2008    4 Pokoje    ~182 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand in Dobra – Großes Grundstück und viel Privatsphäre**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage bietet Ihnen ein einzigartiges Lebensgefühl in ruhiger, grüner Umgebung – direkt an der Waldgrenze in Dobra. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.300 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2008 nach dem Projekt „Dom pod Jarząbem (2G)“ erbaut.

## Hausdetails

- **Wohnfläche:** ca. 148,9 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** ca. 182,4 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 4.300 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand:** Sehr guter Standard
- **Etagen:** Erdgeschoss + ausbaufähiges Dachgeschoss
- **Garage:** Ein Stellplatz im Haus integriert
- **Terrasse:** Großzügig, möbliert, mit Pergola

## Raumaufteilung

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

- Eine offene, helle Küche, verbunden mit einem gemütlichen Wohnzimmer
- Zugang von Wohnzimmer zur großen Südwest-Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten
- Drei Schlafzimmer
- Ein Badezimmer mit WC
- Ein Wirtschaftsraum mit zusätzlichem WC
- Ein geräumiger Flur

Das Dachgeschoss bietet derzeit noch Ausbaupotenzial – ideal als Gästezimmer, Studio oder Homeoffice.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über mehrere Heizoptionen:

- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Elektrische Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Traditioneller Kachelkamin für behagliche Wärme

Im Kaufpreis enthalten sind alle festen Einbauten sowie die Küche und das Badezimmermobiliar. Weitere Einrichtungsgegenstände nach Vereinbarung.

## Garten & Außenbereich

Das weitläufige Grundstück ist ein besonderes Highlight und bietet:

- Zwei geräumige Gewächshäuser
- Kultivierte Beerensträucher (u. a. Heidelbeeren)
- Einen Teich mit dekorativen Bepflanzungen
- Elektronisch gesteuertes Bewässerungssystem
- Abwechslungsreiche Bepflanzung und gepflegte Gartenwege

Das Grundstück ist teils eingefriedet und durch eine befestigte Zufahrt gut erreichbar.

## Technische Details

- Kunststofffenster
- Dach mit Keramikziegeln gedeckt
- Stromanschluss 400V
- Gasanschluss vorhanden
- Abwasser über Sickergrube
- Wasserversorgung über Brunnen
- Internet- und Kabelfernsehanschluss vorhanden

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der malerischsten Gegenden von Dobra, in direkter Nähe zum Wald. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe erreichbar. Hier erwarten Sie absolute Ruhe, viel Privatsphäre – ideal für Naturliebhaber, Familien oder als Investitionsobjekt.

Verfügbar ab dem 01.01.2025.

Erleben Sie diese besondere Immobilie vor Ort – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 01.01.2025

**Grundstückslage:** Ebene Fläche

**Gesamtfläche:** 182,40 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 4.300,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Unregelmäßig  
**Nutzfläche:** 148,90 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 2008  
**Hausstandard:** Sehr gut  
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Kalksandstein  
**Küchentyp:** Offene Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl separater WCs:** 1  
**Zufahrtsstraße:** Befestigt  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1  
**Warmwasserquelle:** Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreis)  
**Heizung:** Elektrisch und Gaszentralheizung  
**Stromanschluss:** Ja  
**Starkstrom (400V):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Abwassergrube  
**Wasserquelle:** Brunnen  
**Internetanschluss:** Ja  
**Kabel-TV:** Ja  
**Fenstertyp:** Kunststofffenster  
**Dacheindeckung:** Keramikdachziegel  
**Dachgeschoss:** Ausgebaut  
**Zaunart:** Mischzaun  
**Garage:** Ja  
**Garagenplätze:** 1  
**Garten:** Ja  
**Kamin:** Ja  
**Terrasse:** Ja  
**Anzahl der Terrassen:** 1  
**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe  
**Frühere Preisangabe:** €752.706 (PLN 3.199.000)

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   Garten   Kamin   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.

## 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