



## Modernes Doppelhaus in ruhiger Wohnlage von Daber – ideal für Familien

**390,000 € (1,650,000 PLN)**

Rok budowy 2019   5 Pokoje   ~144 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Charmantes Doppelhaus in ruhiger Lage von Dobra

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen und sehr gepflegten Doppelhaus aus dem Jahr 2019, das Ihnen hohen Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lage bietet. Dieses stilvolle Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung von Dobra und eignet sich ideal für Familien, die ein komfortables Leben in Stadtnähe suchen.

#### Grundstück & Gebäude

- **Wohnfläche:** ca. 144,26 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 463 m<sup>2</sup>

- **Baujahr:** 2019
- **Einzug möglich ab:** 01.01.2026

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien in Massivbauweise (Silikat) errichtet und überzeugt durch exzellente Energiekennwerte und moderne Technik.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und gepflegtem Garten
- Garten mit Holzpavillon und praktischem Gerätehaus
- Offene Einbauküche in eleganter Gestaltung
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC
- Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit integrierter Heiztechnik

### Obergeschoss:

- Drei gemütliche Schlafzimmer
- Große Ankleide mit Waschmaschine und Trockner
- Helles Badezimmer mit Badewanne, Bidet und WC
- Zusätzlicher Abstellraum/Garderobe
- Flur mit Zugang zum Dachboden (als Stauraum nutzbar)

## Ausstattung & Besonderheiten

- Dreifachverglaste PVC-Fenster in Holzoptik
- Zwei-Zonen-Alarmanlage für maximale Sicherheit
- Bodenbeläge: Fertigparkett in Wohnräumen, Fliesen in Bädern
- Gas-Brennwertheizung von VAILANT mit 150 Liter Warmwasserspeicher
- Städtischer Wasseranschluss und Kanalisation
- Energieeffiziente Bauweise mit sehr niedrigem Energieverbrauch:
- Endenergieverbrauch: 81,15 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 0,03 t/m<sup>2</sup>\*a

## Außenbereich

Genießen Sie sonnige Nachmittage auf Ihrer privaten Terrasse oder entspannen Sie im Grünen Ihres liebevoll gestalteten Gartens. Der Außenbereich ist ideal für Familien mit Kindern oder alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.

## Lage

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend von Dobra, umgeben von Natur und Spazierwegen. Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum von Stettin bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

## Möbliering

Feste Einbauten bleiben im Haus. Über die Übernahme weiterer Möbel und Ausstattungen kann gesondert verhandelt werden.

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Erholung, Funktionalität und guter Erreichbarkeit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Gesamtfläche:** 144,26 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 463,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 144,26 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Miteigentum

**Miteigentumsanteil am Grundstück:** 1

**Baujahr:** 2019

**Ausstattung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Kalksandstein

**Anzahl der Badezimmer:** 2

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

1

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 1

## Cechy nieruchomości

Garage   Garten   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