



## Modernes Einfamilienhaus mit Top-Ausstattung und PV-Anlage in Daber zu verkaufen

**540,000 € (2,300,000 PLN)**

Rok budowy 2020   4 Pokoje   ~204 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Luxuriöses Einfamilienhaus in Top-Zustand in Dobra Szczecińska

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus im Herzen eines ruhigen Wohngebiets in Dobra Szczecińska. Das im Jahr 2020 mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail errichtete Haus besticht durch moderne Technik, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Umfeld freistehender Häuser, ideal für Familien und anspruchsvolle Käufer.

**Wohnfläche:** ca. 203,63 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 700 m<sup>2</sup> (vollständig eingezäunt)

## Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Wohnzimmer mit Essbereich: 55,25 m<sup>2</sup>

- Offene Küche: 16,50 m<sup>2</sup>
- Windfang: 5,51 m<sup>2</sup>
- Flur: 2,78 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: 1,11 m<sup>2</sup>
- Treppe: 5,54 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum (Heizungsraum): 8,37 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage: 34,86 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:** - Flur: 10,51 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 8,90 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer: 5,30 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 18,02 m<sup>2</sup>
- Ankleide: 3,85 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,29 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 8,13 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,05 m<sup>2</sup>
- Dachboden: 5,66 m<sup>2</sup>

---

## Ausstattung & Besonderheiten

- **Moderne Heiztechnik:** Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, flächendeckende Fußbodenheizung
  - **Energieeffizienz:** Photovoltaikanlage mit 26 Solarpanels
  - **Fenster & Türen:** Dreifachverglasung, Terrassen-Schiebetüren und Fenster auf Veka-Profilen, hochwertige Eingangstür
  - **Sicherheitsmerkmale:** Alarmanlage
  - **Außenbereich:** Holzterrasse mit Zugang vom Wohnzimmer – ideal zum Entspannen oder für den morgendlichen Kaffee, Pkw-Stellplätze auf dem gepflasterten Vorhof
  - **Küche:** Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten
-

## Innenausbau & Bauweise

- **Innenwände:** Glatt verputzt und gestrichen (Zement-Kalk-Putz), teilweise sichtbarer Beton im Wohnbereich – verleiht dem Raum ein modernes, industrielles Flair
- **Bauweise:** Massivbau (Silikat), massive Stahlbetondecken, mehrgiebiges Satteldach mit Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Keramikziegel

---

Dieses moderne Haus vereint stilvolle Architektur, komfortables Wohnen und energieeffiziente Technologien – eine perfekte Wahl für alle, die langfristig und hochwertig wohnen möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 203,63 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 700,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 203,63 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2020

**Standard:** Perfekter Zustand

**Gebäudezustand:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Silikat

**Anzahl der Badezimmer:** 1

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

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

## 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