



## Moderne Villa in Daber mit Kino-Lounge, Gästeapartment und großem Gartenparadies

**673,000 € (2,850,000 PLN)**

Rok budowy 2015 9 Pokoje ~437 m<sup>2</sup>

### Opis

**Moderne Villa mit beeindruckendem Wohnkomfort in Dobra bei Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Eleganz, Komfort und Natur aufeinandertreffen! Diese freistehende Villa im charmanten Ort Dobra bei Stettin besticht durch großzügige Architektur, stilvolle Ausstattung und eine traumhafte Lage – perfekt für alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereinen möchten.

**Highlights des Hauses:**

- **Gesamtwohnfläche: ca. 437 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche: ca. 1.310 m<sup>2</sup> (Rechteckform, eben)**

- **Baujahr:** 2015
- **Zustand:** neuwertig
- **Bezugsfrei ab:** 01.09.2025

### Ausstattung im Überblick:

- **Großes Wohnzimmer mit Kamin** und Zugang zur Terrasse
- **Separate Heimkino-Lounge** – für gemütliche Filmabende zu Hause
- **Elegante Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- **Vier stilvolle Badezimmer**, modern und komfortabel
- **Masterbereich** mit Schlafzimmer, privatem Bad und begehrter Garderobe
- **Zusätzliches separates Apartment** mit eigenem Eingang, Küche und Bad – ideal für Gäste, Au-pair oder zur Vermietung
- **Zwei-Car-Garage** im Haus integriert
- **Technisch top ausgestattet:** Internet, Kabelfernsehen, Telefon, Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- **Hochwertige Materialien:** Naturholzböden (Eiche), Parkett, Fliesen, Holzfenster, keramische Dachziegel

### Außenbereich:

Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Entspannen ein – mit zahlreichen Pflanzen, gemütlicher Relax-Ecke und einer sonnigen Terrasse – ideal für Frühstück im Grünen oder entspannte Stunden am Abend.

### Lage:

Dobra zählt zu den gefragtesten Wohngebieten im Speckgürtel von Stettin. Die Umgebung bietet Ihnen Ruhe, Natur und Privatsphäre – ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Stettin und die deutsche Grenze erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

### Energie und Technik:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Doppelt-gasbetriebenes System

- **Strom, Gas, Wasser, Abwasser:** vollständig erschlossen (städtische Versorgung)

### Sonstiges:

- **Grundstück im Eigentum**
- **Massives Mauerwerk und umzäunte Grundstücksgrenzen** – für maximale Sicherheit und Privatsphäre

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein Haus in dieser Qualität und Lage zu erwerben. Hier erwartet Sie nicht nur ein außergewöhnliches Zuhause – sondern auch ein Lebensgefühl!

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie begeistern.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 01.09.2025

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 437,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.310,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 437,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform Grundstück:** Eigentum

**Baujahr:** 2015

**Hauszustand:** Perfekt

**Gebäudestandard:** Perfekter Zustand

**Baumaterial:** Sonstige

**Haustyp:** Freistehend

**Küche:** Durchreiche

**Anzahl Badezimmer:** 4

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

**Warmwasser:** Gastherme, zwei Kreisläufe

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Strom:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Öffentliches Netz

**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststoff

**Dachdeckung:** Keramikziegel

**Fußböden:** Parkett, Terrakotta, Laminat

**Zaun:** Gemauert

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 2

**Ankleidezimmer:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 1

**Nächster Laden:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## **Cechy nieruchomości**

Gas   Garage   Garderobe   Terrasse   Garten

## 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