



## Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage in Daber

**447,000 € (1,890,000 PLN)**

Rok budowy 2016    7 Pokoje    ~246 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage in Dobra

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 246,17 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2016 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Dobra. Die gepflegte Gartenanlage auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von 1.190 m<sup>2</sup> ist ideal für Familien, Naturfreunde oder Ruhesuchende.

#### Energiesparendes Zuhause mit moderner Technik

Das Haus wurde aus hochwertigem Porotherm-Ziegel gebaut und mit 10–12 cm Styropor gedämmt. Eine Photovoltaikanlage mit 9,9 kW Leistung sorgt für besonders

niedrige Betriebskosten. Im Jahr 2023 wurde der Wohnkomfort zusätzlich erhöht: Eine moderne Wärmepumpe, Klimaanlage sowie elektrisch gesteuerte Außenrollläden wurden installiert. Für Sicherheit sorgt eine Alarmanlage.

### **Erdgeschoss – Lichtdurchflutet und funktional**

- Eingangsbereich (Windfang) mit Einbauschränk
- Großzügiger und heller Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Offene Küche mit Essbereich, ausgestattet mit maßgefertigter Küchenzeile und hochwertigen Einbaugeräten
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer (z. B. Büro, Gästezimmer, Spielzimmer)
- Gäste-WC
- Angeschlossener Garagenbereich mit direktem Zugang ins Haus
- Technikraum/Kellerraum mit Zugang zum Garten

### **Obergeschoss – Rückzugsort für die ganze Familie**

- Elternschlafzimmer mit Balkon zum Garten und privatem Bad inklusive Badewanne und Dusche
- Drei weitere Zimmer – eines davon wurde als begehbarer Kleiderschrank genutzt und lässt sich flexibel gestalten
- Großes Familienbad mit Badewanne, Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner

### **Weitere Highlights**

- Kunststofffenster
- Dachdeckung mit Dachziegeln
- Gemischte Umzäunung mit Fernbedienungstor
- Energieversorgung über Strom, Gas, Stadtwasser und städtische Kanalisation
- Garage für 1 Fahrzeug

### **Bezugsbereit ab: 03.11.2025**

Das Anwesen wird von Einfamilienhäusern in freundlicher Nachbarschaft umgeben und liegt an einer befestigten Straße mit leichter Zufahrt.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause verzaubern und freuen Sie sich auf eine ruhige und komfortable Wohnumgebung! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt näher zu zeigen.

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
(freistehend)  
**Verfügbar ab:** 03.11.2025  
**Grundstückslage:** Flaches Gelände  
**Gesamtfläche:** 246,17 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.190,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Wohnfläche:** 246,17 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 2016  
**Standard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Keramikziegel  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Anzahl separater WCs:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2  
**Warmwasserquelle:** –  
**Heizung:** Wärmepumpe  
**Stromanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Abwasser:** Stadtkanalisation  
**Wasserversorgung:** Stadtwasser  
**Alarmanlage:** Ja  
**Fenstertyp:** Kunststofffenster  
**Dachdeckung:** Dachziegel  
**Zaunart:** Gemischt  
**Garage:** Ja  
**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Cechy nieruchomości**

Gas Garage Garten Balkon

## 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