



## Neubau-Endreihenhaus in Daber mit 180 m<sup>2</sup> Garten direkt am Wald

**194,000 €**

Baujahr 2025    5 Zimmer    ~92 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Endreihenhaus mit großem Garten am Wald – Dobra

Mehr Garten, mehr Privatsphäre und die Natur direkt vor der Tür: Dieses attraktive Endreihenhaus entsteht in einer kleinen, modernen Wohnanlage in Dobra – unmittelbar neben Waldflächen.

Mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem eigenen Garten von ca. 180 m<sup>2</sup> und der ruhigen Randlage bietet es deutlich mehr Freiraum als die mittleren Häuser der Anlage.

#### Ihr Zuhause mit Platz für das Leben im Freien

Der großzügige Garten eröffnet viele Möglichkeiten: eine Terrasse mit Esstisch, Sonnenliegen, ein kleiner Gemüsegarten sowie Platz zum Spielen für Kinder oder

Haustiere. Sollte der eigene Garten einmal nicht ausreichen, beginnen die weitläufigen Waldgebiete direkt nebenan.

Die Terrasse mit ca. 6 m<sup>2</sup> ergänzt den privaten Außenbereich ideal.

## **Kleine Anlage, angenehme Privatsphäre**

Die Wohnanlage umfasst nur vier Wohneinheiten mit jeweils ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu jedem Haus gehören ein eigener Garten sowie Stellplätze vor dem Gebäude.

Das angebotene Haus ist ein Endreihenhaus und profitiert von seiner Lage am Rand der Bebauung – für ein besonders privates Wohngefühl.

## **Ausstattung und Bauweise**

- ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 180 m<sup>2</sup> eigenes Grundstück / Garten
- Endlage innerhalb der Reihenhausanlage
- Nur vier Wohneinheiten
- Terrasse ca. 6 m<sup>2</sup>
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Offene Küche
- Ankleidebereich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Individuelle Wärme- und Warmwasserversorgung
- Wände aus Silikatblöcken
- Wärmedämmung mit 15 cm Dämmstoff
- Silikonputzfassade
- Keramische Dacheindeckung
- Ausbaustandard: Bauträgerstandard
- Rechteckiges Grundstück
- Stellplätze vor dem Gebäude

Die Fertigstellung ist für November 2026 geplant.

Ein ideales Zuhause für alle, die den Komfort eines neuen Hauses mit Garten, Privatsphäre und direktem Zugang zur Natur verbinden möchten.

## Details

### Modernes Eckreihenhaus im Bauträgerstandard

Zum Verkauf steht ein modernes Eckreihenhaus aus dem Jahr 2025 mit einer Wohn- und Gesamtfläche von **92,00 m²** auf einem **180,00 m² großen Eigentumsgrundstück**.

### Ausstattung und Merkmale

- Eckreihenhaus mit 1 Obergeschoss

- Bauträgerstandard / Neubauzustand
- Massive Bauweise aus Betonsteinen
- Dach mit Dachziegeln
- Rechteckiges Grundstück
- Garten
- Terrasse mit ca. **6 m²** Fläche
- Ankleidezimmer
- Küche mit Durchreiche
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- 1 Terrasse

## Eigenschaften der Immobilie

## Daber

Dobra Szczecińska to duża wieś i siedziba gminy na zachód od Szczecina. Jest to popularne miejsce zamieszkania dla osób ceniących spokój i bliskość natury, mających jednocześnie szybki dostęp do miejskich udogodnień. Gmina Dobra znana jest z pięknych krajobrazów, lasów i jezior oraz oferuje liczne możliwości rekreacji.

## 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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.