



## Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Familienlage von Daber

**192,000 €**

Baujahr 2025    5 Zimmer    ~102 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Letzte verfügbare Doppelhaushälfte in Dobra bei Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese moderne Doppelhaushälfte mit **102 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage im malerischen Dobra bei Stettin. Das Haus wurde 2025 fertiggestellt und wird im Ausbauzustand übergeben – ideal für alle, die die Innenräume nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Grundstück mit einer Fläche von **354 m<sup>2</sup>** bietet einen eigenen Garten und viel Platz für Entspannung, Spielbereich oder eine individuelle Terrassengestaltung.

## Highlights auf einen Blick

- Moderne Doppelhaushälfte im Ausbauzustand
- **102 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- Eigenes Grundstück mit **354 m² Gartenfläche**
- Vollständige Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasheizung für Heizung und Warmwasser
- Zwei private Stellplätze, Möglichkeit für einen Carport
- Terrasse mit ca. **6 m²**
- 400-V-Starkstromanschluss vorhanden
- Außenwände aus Betonsteinen, Dach mit Keramikziegeln
- Ruhige Lage in einer neuen Einfamilienhaussiedlung

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss – Wohnen und Arbeiten

- Heller, großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten
- Offene Küche zum Wohnbereich
- Zusätzliches Zimmer, ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide
- Gäste-WC
- Flur mit Platz für einen Einbauschränk

### Obergeschoss – Privater Bereich

- Drei gut geschnittene, helle Schlafzimmer
- Großes Familienbad mit WC

## Lage

Dobra zählt zu den beliebtesten Wohnorten im direkten Umland von Stettin. Die Lage verbindet Ruhe und naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt. In der Umgebung befinden sich Geschäfte, Dienstleistungen, Schulen sowie Grün- und Erholungsflächen.

Eine attraktive Gelegenheit für Familien und alle, die modernen Wohnkomfort mit einem eigenen Garten nahe Stettin verbinden möchten.

## Details

### Moderne Doppelhaushälfte im Bauträgerstandard

- Wohn- und Gesamtfläche: **102 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche: **354 m<sup>2</sup>**
- Grundstück: Eigentum, quadratische Form
- Baujahr: **2025**
- Haustyp: Doppelhaushälfte
- 1 Obergeschoss
- Bauzustand: Bauträgerstandard
- Massivbauweise aus Betonsteinen

- Dach mit Keramikziegeln
- Gasanschluss vorhanden
- Starkstromanschluss 400 V vorhanden

### Raumaufteilung und Ausstattung

- Offene Küche mit Küchenzeile
- 1 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Ankleidezimmer
- Eigener Garten
- 1 Terrasse mit ca. **6 m<sup>2</sup>** Fläche

## 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.