



Freistehendes Familienhaus mit großem Garten und Dreifachgarage in Daber

314,000 €

Baujahr 2009 4 Zimmer ~132 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in Dobra bei Szczecin

Dieses gepflegte, freistehende Haus verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Es befindet sich auf einem 703 m² großen, ebenen Grundstück in rechteckiger Form und bietet viel Privatsphäre abseits des Straßenverkehrs.

Die Wohnfläche beträgt 125,66 m², die Gesamtfläche 132,50 m². Das im Jahr 2009 errichtete Haus wurde sorgfältig erhalten; die Wände wurden im Sommer 2026 aufgefrischt.

Wohnkomfort und Raumangebot

Das Haus verfügt über ein helles, angenehmes Raumkonzept mit Kunststofffenstern und einer Küche mit Fenster. Die Wohnräume bieten Flächen von ca. 33,94 m², 16,89 m², 15,71 m² und 12,21 m² und lassen sich flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Zur Ausstattung gehören:

- 2 Badezimmer und ein separates WC
- Bodenbeläge aus Laminat und Terrakotta
- großzügige Terrasse mit ca. 50 m²
- Gas-Zentralheizung sowie Gas-Zweikreistherme für Warmwasser
- städtische Wasser- und Kanalisation
- Überwachungssystem
- Dach mit Ziegeldeckung

Die Küchenausstattung ist im Haus enthalten. Weitere Möbelemente können individuell vereinbart werden.

Garten und Parkmöglichkeiten

Der Garten bietet eine schöne Grundlage für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten und Erholung mit Familie oder Freunden. Zum Anwesen gehört eine freistehende Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

Lage

Dobra ist eine geschätzte, ruhige und sichere Gemeinde direkt an Szczecin. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern geprägt und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für den Alltag.

Grünflächen in der Nähe laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Dank der nahegelegenen Busverbindungen besteht zudem eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Szczecin.

Eine attraktive Immobilie mit vielseitigem Potenzial – ideal als komfortables Familienhaus oder auch für eine gewerbliche Nutzung.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2009 befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit **703 m²** in Eigentum.

- **Gesamtfläche:** 132,50 m²
- **Wohnfläche:** 125,66 m²
- **Grundstück:** 703,00 m²
- **Etagen:** 1
- **Zustand / Standard:** gut
- **Dach:** Ziegeldeckung
- **Zimmergrößen:** 33,94 m², 16,89 m², 15,71 m² und 12,21 m²
- **Bäder:** 2
- **Separates WC:** 1

Die Küche verfügt über ein Fenster. Die Böden sind mit Paneelen und Terrakotta ausgestattet, die Fenster sind aus Kunststoff.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit einer Fläche von **50 m²**.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt; die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Kombitherme. Es besteht Anschluss an die städtische Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Zum Anwesen gehören ein freistehendes Garagengebäude mit **3 Stellplätzen** sowie eine Überwachung. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Garten

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.