



Stettin: Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Stellplatz in ruhiger Lage in Dąbie

198,000 € (845,221 PLN)

Baujahr 2021 4 Zimmer ~107 m²

Beschreibung

Exklusives Angebot - Einzigartige Maisonette-Wohnung mit 4 Zimmern und Stellplatz in Dąbie!

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche, zweigeschossige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 106,99 m² – inklusive kostenlosem Stellplatz. Die Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines modernen Bürogebäudes aus dem Jahr 2021 in hervorragender Lage an der Wiosenna-Straße im Stadtteil Dąbie.

Es handelt sich hierbei um die einzige Wohnung im Gebäude, das ansonsten aus sieben Büroeinheiten besteht. Diese einzigartige Konstellation bietet

besonders in den Nachmittags- und Abendstunden ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Highlights der Immobilie

- **Moderne Architektur:** 3-geschossiges Gebäude mit Aufzug, großzügig geschnittenen Treppenhäusern und hochwertiger Bauweise.
- **Fenster und Türen:** Teilweise Aluminium-, teilweise Kunststofffenster; Eingangstüren mit erhöhter Einbruchhemmung und zusätzlicher Schallisolierung.
- **Schallschutz:** Alle Wände zwischen den Einheiten sowie zu den Treppenhäusern sind massiv gebaut und mit zusätzlichen Schallschutzsystemen versehen.
- **Individuelle Raumgestaltung:** Die Skelettbauweise des Gebäudes ermöglicht eine flexible Innenraumgestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Raumaufteilung

1. Ebene (ca. 48,94 m²):

- Offener Wohnbereich mit Küche (ca. 26 m²)
- Schlafzimmer (ca. 12 m²)
- Badezimmer mit WC (ca. 5 m²)

2. Ebene (ca. 58,05 m²):

- Zwei großzügige Zimmer mit je ca. 20 m² – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum

Die Wohnung wird im **entwicklerfertigen Zustand (Rohbau)** übergeben – perfekt für Käufer, die ihre Traumwohnung selbst gestalten möchten.

Technische Ausstattung

- Individuelle Verbrauchsmessung:
- Strom
- Kaltwasser

- Fernwärme
- Warmwasser (städtisch)
- Internet über Glasfaseranschluss verfügbar
- Entscheidung zur Nutzungsfreigabe bereits erteilt

Zusätzliche Informationen

Die monatlichen Nebenkosten werden derzeit durch die Hausverwaltung kalkuliert. Der Verkauf erfolgt zu einem **Nettopreis zuzüglich 8 % MwSt.** (z. B. €1.000 entspricht PLN 4.250 zzgl. MwSt.).

Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in dieser eindrucksvollen Maisonettewohnung in attraktiver Lage mit idealer Infrastruktur und ruhigem Umfeld!

Details

Immobilienart: Wohnung
Verfügbar ab: 17.10.2022
Stadtteil - Siedlung: Dąbie
Gesamtfläche: 106,99 m²
Gebäudetyp: Bürogebäude
Baujahr: 2021
Standard: Neubau –
Entwicklerstandard
Gebäudezustand: Hervorragend
Wandmaterial: Sonstige
Küchentyp: Kochnische /
Küchenzeile

Zimmerflächen: 26 m², 13 m²,
22,29 m²
**Anzahl der Etagen (inkl.
Erdgeschoss):** 3
Warmwasser: aus städtischem Netz
Heizung: Fernwärme (städtisches
Netz)
Aufzug im Gebäude: Ja
Starkstromanschluss (400V): Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fenstertyp: Aluminium, Kunststoff
Garage: Ja
Anzahl der Parkplätze: 1

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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. 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.