



Vielfältige Anlagechance in Stettin: 178 m² EG-Fläche mit Garten in Toplage

419,000 € (1,785,307 PLN)

Baujahr 2025 2 Zimmer ~179 m²

Beschreibung

Großzügige Anlageimmobilie mit Garten in zentraler Lage – viele Möglichkeiten!

Willkommen in Ihrem neuen Investitionsprojekt im Herzen von Szczecin!
Diese vielseitig gestaltbare Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, im Bau befindlichen Apartmenthauses im beliebten Stadtteil Pomorzany – hervorragend angebunden und in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen städtischen Highlights: die beliebten Boulevards, Łasztownia, die historische Altstadt, der Hauptbahnhof, Einkaufszentren, IKEA, Krankenhäuser sowie öffentliche Verkehrsmittel liegen nur einen Spaziergang entfernt.

Immobilie im Überblick:

- **Gesamtfläche:** 178,62 m²
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Gebäude:** Neubau, 9 Etagen (inkl. Erdgeschoss)
- **Baujahr:** voraussichtliche Fertigstellung im 1./2. Quartal 2025
- **Zustand:** Rohbau (Entwicklungsstandard)
- **Material:** Ytong
- **Ausstattung:** Aufzug, Keller, Gartenmitnutzung, Garage verfügbar

Diese attraktive Fläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger. Ob einzelne Apartments zur Vermietung oder altersgerechtes Wohnen – die Aufteilung ist flexibel planbar.

Vorgeschlagene Raumaufteilung:

1. **2-Zimmer-Wohnung** mit Küchenzeile und Bad – **35,74 m²**
2. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
3. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
4. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
5. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
6. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**

Alle Einheiten verfügen über einen kleinen, privaten Gartenanteil – ein echtes Highlight für zukünftige Mieter oder Bewohner!

Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen **etwa €462 (PLN 1.963)** – das entspricht rund **€2,58/m² (PLN 11/m²)**. Darin enthalten sind Heizung, Warmwasser sowie Müllentsorgung.

Parkmöglichkeiten:

Zu der Immobilie sollten mindestens drei Stellplätze erworben werden – wahlweise:

- **Außenstellplatz** zum Preis von **€8.215 (PLN 35.000)**
- **Tiefgaragenstellplatz** zum Preis von **€10.563 (PLN 45.000)**

Fazit:

Diese einmalige Gelegenheit vereint modernes Wohnen mit hoher Investitionsrendite in zentraler Lage! Ob Sie vermieten, selbst nutzen oder eine Kombination planen – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Wir freuen uns darauf, Sie zur Besichtigung willkommen zu heißen!

Details

Traumhafte Neubauwohnung in Pomorzany – Erdgeschoss mit Garten & Garage

Objekttyp: Wohnung

Stadtteil: Pomorzany

Gesamtfläche: 178,62 m²

Grundstücksnutzung: Erbbaurecht

Anteil am Grundstück: 1

Gebäudeart: Apartmenthaus

Baujahr: 2025

Bauzustand: Sehr guter Zustand (Neubau-Standard, im Entwicklerzustand)

Bauweise: Ytong

Ausstattung

- **Etage:** Erdgeschoss (1 von 9 Etagen insgesamt)
- **Aufzug:** Ja
- **Keller:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Küche:** Küchenzeile
- **Badezimmer:** 1

Diese moderne Wohnung im attraktiven Stadtteil Pomorzany bietet auf großzügigen 178,62 m² viele Gestaltungsmöglichkeiten. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus mit neun Etagen. Die Wohnung wird im Entwicklerstandard übergeben – eine perfekte Grundlage, um Ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Gebäude punktet mit moderner Ytong-Bauweise, sorgt für hervorragende Isolierung und Langlebigkeit. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der exklusiv zur Wohnung gehört – ideal zum Entspannen, für Kinder oder Haustiere. Ein Garagenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Badezimmer und eine offene Küche (Küchenzeile) runden das Angebot ab.

Hinweis: Die angegebenen Beträge enthalten sämtliche Kosten. Weitere Informationen zur Gesamtpreisgestaltung erhalten Sie gesondert.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller Aufzug Garage Garten

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.