



## Stettin: Exklusive Seewohnung mit Terrasse, Smart Home und Marina direkt am Dąbie-See

**191,000 € (812,210 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~52 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusive Wohnung am Ufer des Dąbie-Sees - Komfort, Stil und Natur in perfekter Harmonie**

In traumhafter Lage direkt am Dąbie-See präsentieren wir Ihnen dieses hochwertig ausgestattete Apartment - ideal für Liebhaber des Wassersports, Naturfreunde oder als stilvoller Zweitwohnsitz.

### Raumaufteilung:

- **Heller Wohnbereich mit offener Küche** und direktem Zugang zur großzügigen **Terrasse (12,42 m<sup>2</sup>)** mit **atemberaubendem Seeblick**

- **Zwei gemütliche Schlafzimmer**, ideal als Hauptschlafzimmer und Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Modernes Badezimmer** mit WC

Die Wohnung wurde unter Verwendung von Materialien höchster Qualität realisiert. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Licht und einen konstanten Bezug zur natürlichen Umgebung.

### Smart Home-System – Technologie für Ihren Komfort

Das Apartment wurde mit einem intelligenten **Smart-Home-System** ausgestattet, das Ihnen ermöglicht, bequem aus der Ferne:

- die Deckenbeleuchtung zu steuern,
- die **Fußbodenheizung** individuell zu regulieren,
- den **Video-Gegensprechanlage** zu bedienen,
- sowie das Öffnen und Schließen des **Zufahrtstors** zu verwalten.

Ein Zuhause, das Funktionalität mit modernem Komfort verbindet.

### Optional erhältlich:

- **Schlüsselfertige Fertigstellung** – ziehen Sie direkt ein, ohne weitere Umbauarbeiten.
- **Außenstellplatz:** €9.180 (PLN 39.000)
- **Tiefgaragenstellplatz:** €15.290 (PLN 65.000)

### Für Wassersportliebhaber: Eigener Liegeplatz in der hauseigenen Marina

Wählen Sie zwischen:

- Liegeplatz für Boote bis zu 9 Meter: €70.350 netto (PLN 299.000)
- Liegeplatz für Boote bis zu 12 Meter: €93.880 netto (PLN 399.000)

Genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Wasser und legen Sie direkt vor Ihrer Haustür ab!

Fertigstellungstermin:

**Geplantes Bauende: März 2025**

Ein idealer Ort für Erholung, Freizeit und luxuriöses Wohnen am Wasser. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot zu präsentieren.

## Details

**Objektyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 31.03.2025

**Stadtteil / Wohnviertel:** Dąbie

**Gesamtfläche:** 51,51 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Entwicklerstandard

**Gebäudezustand:**

Entwicklerstandard

**Baumaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 15,62 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 11 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Garage   Terrasse

## 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.



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.

**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.