



Top-Investment in Stettin: Zwei bezugsfreie Wohnungen mit Balkon und Terrasse

207,000 € (880,000 PLN)

Baujahr 2019 4 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Top-Investment mit zwei separaten Wohnungen – bezugsbereit und gut gelegen

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie in einem modernen Wohngebäude mit Aufzug präsentieren zu dürfen – ideal als Kapitalanlage zur Vermietung oder für flexible Eigennutzung. Die Immobilie verfügt über zwei vollständig ausgestattete, voneinander unabhängige Wohnungen, die sich auf der dritten Etage eines Neubaus aus dem Jahr 2019 befinden. Insgesamt stehen ca. 76,95 m² Wohnfläche zur Verfügung, ergänzt durch gemeinsame Flächen wie ein Korridor mit praktischer Einbauschränklösung.

Wohnung 1 – stilvolles 2-Zimmer-Apartment mit Balkon

Diese ca. 40 m² große Einheit bietet:

- Helles Wohnzimmer mit moderner Küchenzeile

- Separates Schlafzimmer mit großem Bett, Kommode und Einbauschränk
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- Gemütlicher Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Zwei zusätzliche Einbauschränke für mehr Stauraum

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet, darunter Kühlschrank mit Gefrierfach, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Mikrowelle. Im Wohnzimmer steht eine komfortable Couchgarnitur mit Couchtisch sowie ein Esstisch mit Stühlen zur Verfügung.

Wohnung 2 – kompakt & vielseitig mit großer Terrasse

Diese Maisonette-Wohnung oberhalb der ersten Einheit besteht aus:

- Zwei Schlafzimmern – eines mit Doppelbett, Schrank und Tisch, das zweite mit Schlafcouch, Regalwand, Kommode, Schreibtisch und Couchtisch
- Kleiner, offener Küchenbereich im Flur, vollständig ausgestattet mit Kochfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Mikrowelle
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- Großzügiger, sonniger Terrasse mit Zugang von beiden Zimmern – ideal zum Entspannen

Zusätzliche Informationen

- **Möglichkeit zum Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes:** €16.235 (PLN 69.000)
- **Allgemeine Parkmöglichkeiten** stehen auf dem Gelände zur Verfügung
- Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein **Supermarkt**, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Universitätsinstitute, ein Fitnessstudio sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar
- Die Immobilie lässt sich bei Bedarf unkompliziert in eine größere Einheit umwandeln

Eine hervorragende Lage, moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung machen dieses Angebot zu einer idealen Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer mit Bedarf an Flexibilität.

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Details

- **Objektart:** Wohnung
- **Gesamtfläche:** 76,95 m²
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2019
- **Standard:** Hoher Standard
- **Wandmaterial:** Kalksandstein
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Warmwasser:** aus dem städtischen Netz
- **Heizung:** Fernwärme
- **Aufzug:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Video-/Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenster:** Kunststoff
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Garage:** Ja
- **Nächster Supermarkt:** in der Nähe
- **Nächste Hochschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Nächstes Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Mikrowelle:** Ja

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Balkon

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.