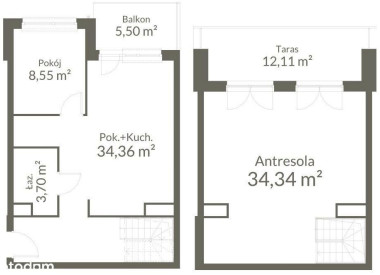
Immobilien in Westpommern

#434340



Stettin: Modernes Maisonette-Apartment mit Balkon und großer Terrasse in Toplage

235,000 € (999,999 PLN)

Baujahr 2025 4 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Modernes Maisonette-Apartment mit Balkon und großer Terrasse im Herzen von Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Stadtteil Śródmieście-Centrum in Szczecin! Dieses charmante, großzügige Apartment mit 2 Ebenen und idealer Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als gemütliches Eigenheim oder als rentable Kapitalanlage zur Vermietung.

Wohnfläche und Aufteilung:

- **Gesamtfläche:** 80,95 m²

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 34,36 m² – direkter Zugang zu Badezimmer, Schlafzimmer und Balkon
- **Schlafzimmer (erste Ebene):** 8,55 m²
- **Galerie / 2. Schlafzimmer (auf der oberen Ebene):** 34,36 m²
- **Badezimmer:** 3,7 m²
- **Flur**
- **Balkon:** 5,5 m² – mit schönem Blick ins Grüne
- **Terrasse:** 12,11 m² – großzügiger, sonniger Außenbereich
- **Lage der Fenster:** Süd- und Westausrichtung

Ausstattung:

- Neubau aus dem Jahr 2025 mit moderner Architektur
- Energieeffiziente, dreifach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Gebäudestruktur aus Silikat
- Elektrik mit 400V Spannung verfügbar
- Vorbereitungen für Internet, Kabelfernsehen, Telefonanschluss
- Sicherheitsfeatures: Video-Gegensprechanlage, Überwachungskameras, Alarmanlage
- Aufzug im Gebäude
- Zusätzlich kann ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden

Das Apartment wird im Rohbau übergeben – Sie haben also die Freiheit, es nach Ihren Wünschen zu gestalten! Gerne organisieren wir ein Treffen mit einem erfahrenen Handwerkerteam, um die individuelle Fertigstellung für Sie zu planen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich auf der linken Seite des Flusses in einer hervorragend angebundenen Lage in Niebuszewo, einem beliebten Teil von Śródmieście. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- Lebensmittelgeschäfte wie Żabka, Asprod oder Stokrotka
- Dienstleistungen, Cafés und Restaurants

- Straßenbahn- und Bushaltestellen um die Ecke – nur ca. 3 Minuten bis ins Stadtzentrum
- Viele Grünflächen sowie Spazier- und Sportmöglichkeiten in der Nähe

Perfekt für Berufstätige, Studenten oder Familien, die die zentrale Lage und gleichzeitig ein naturnahes Umfeld genießen möchten.

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. €141 (PLN 600) und beinhalten bereits eine Vorauszahlung für Wasser, Fernwärme, Müllentsorgung und Instandhaltungsrücklagen. Hinzu kommt lediglich der eigene Strom- und Wasserverbrauch.

Verfügbarkeit:

Die Immobilie kann ab dem 10. Juli 2025 bezogen werden – reservieren Sie sich schon heute Ihr zukünftiges Zuhause in Szczecin!

Wir begleiten Sie gerne Schritt für Schritt durch den gesamten Kaufprozess – unkompliziert, transparent und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Details

Objektart: Wohnung
Verfügbar ab: 10.07.2025
Stadtteil: Śródmieście-Centrum
Gesamtfläche: 80,95 m²
Gebäudetyp: Wohnblock
Baujahr: 2025
Ausstattungsstandard: Zum Ausbauen
Gebäudezustand: Neuwertig
Wandmaterial: Silikat
Küchentyp: Separate Küche
Küchenfläche: 34,36 m²
Anzahl der Badezimmer: 1
Badezimmerfläche: 3,7 m²
Zimmerflächen: 34 m² + 35 m² + 8,5 m²
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
Geschosshöhe: 2,55 m
Warmwasser: Fernwärme
Heizung: Fernwärme
Telefonanschluss: Ja
Aufzug: Ja
Starkstrom (400V): Ja
Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja
Alarmanlage: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststoff
Bodenbelag: Beton
Garage: Ja
Anzahl Balkone: 1
Balkonfläche: 5,5 m²
Terrasse: Ja
Anzahl Terrassen: 1
Terrassenfläche: 12 m²
Ausrichtung: Südlich und westlich

Zusätzliche Informationen:
- Großzügige, helle Räume mit Süd- und Westausrichtung
- Neu erbautes Gebäude mit hohem technischen Standard
- Ruhige und zentrale Lage in Śródmieście-Centrum
- Moderne technische Ausstattung inklusive Internet, Kabelfernsehen und Alarm
- Garage vorhanden – ideal für Familien oder Personen, die einen privaten Stellplatz benötigen

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Terrasse 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.