



## Modernes Maisonette-Apartment in Strandnähe im beliebten Stadtteil Dąbie, Stettin

**208,000 € (879,000 PLN)**

Baujahr 2011    3 Zimmer    ~79 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Maisonette-Apartment in Strandnähe – Dąbie, Stettin

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes, zweistöckiges 3-Zimmer-Apartment mit insgesamt 79,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es befindet sich in einer begehrten Lage im Stadtteil Dąbie von Stettin – in unmittelbarer Nähe zur Ostsee, einem malerischen Radweg sowie einer Schule. Ideal für alle, die Komfort, Stil und eine ausgezeichnete Lage miteinander verbinden möchten.

#### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 79,21 m<sup>2</sup>

- **Baujahr:** 2011
- **Zustand:** Bezugsbereit, sehr gepflegt, hochwertiger Ausbaustandard
- **Gebäudetyp:** Moderne Wohnanlage aus Ziegelbau
- **Etagenanzahl:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Keller:** Ja
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Garage:** Optional erwerbbar
- **Parkmöglichkeiten:** Gemeinschaftsparkplätze vor dem Haus
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster
- **Badezimmer:** 1

### Raumaufteilung

#### **Erstes Geschoss:**

Auf dieser Ebene befinden sich alle wesentlichen Bereiche des täglichen Lebens. Detaillierte Informationen zu Raumaufteilung und Größen stellen wir Ihnen gerne bei der Besichtigung zur Verfügung.

#### **Zweites Geschoss:**

Die großzügige, offene Fläche bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal, um zwei zusätzliche Zimmer mit je ca. 12,5 m<sup>2</sup> zu realisieren. Perfekt als Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum.

### Weitere Merkmale

- Geschlossene Wohnanlage mit ferngesteuertem Einfahrtstor
- Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft
- Gute Infrastruktur mit schneller Anbindung in die Innenstadt

**Optional:** Es besteht die Möglichkeit, eine Garage direkt im Gebäude gegen Aufpreis zu erwerben.

Zögern Sie nicht, dieses stilvolle Zuhause in exzellenter Lage persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

### Eigentumswohnung in Dąbie - 79,21 m² in idealem Zustand

Zum Verkauf steht eine geräumige und gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 79,21 m² in einem modernen Wohnblock im Stadtteil Dąbie. Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Lage, ihren idealen technischen Zustand sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung.

#### Details zur Immobilie:

- **Lage:** Wrocław – Stadtteil Dąbie
- **Wohnfläche:** 79,21 m²
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2011
- **Stockwerke im Gebäude:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Zustand des Gebäudes:** idealer Zustand
- **Wohnungsausstattung:** hochwertiger, bezugsfertiger

Zustand (ohne  
Renovierungsbedarf)

- **Küche:** separate Küche mit Fenster
- **Badezimmer:** 1
- **Keller:** vorhanden
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Garage:** vorhanden

Eine perfekte Option für Familien, Paare oder Investoren, die eine moderne Wohnung in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur suchen. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nur zwei Stockwerken, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

#### Zusätzliche Kosten:

Garage: €11.500 (PLN 49.000)

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.