



Top Investition in Stettin: Zwei moderne Wohnungen mit Balkon und Terrasse von 2019

208,000 € (880,000 PLN)

Baujahr 2019 4 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Zwei moderne, bezugsfertige Wohnungen in hervorragender Lage – perfekt für Kapitalanleger

Willkommen in einer einzigartigen Investitionsgelegenheit! Diese stilvolle Immobilie befindet sich in einem modernen Wohngebäude aus dem Jahr 2019 mit Aufzug in attraktiver Lage an der al. Piastów. Auf ca. 76,95 m² verteilt sich eine clever durchdachte Aufteilung in zwei vollständig ausgestattete, unabhängige Wohnungen – ideal zur direkten Vermietung oder Eigennutzung.

Wohnung 1 (ca. 40 m²)

- Heller Wohnbereich mit offener Küche
- Separate Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschine
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet: Kühlschrank mit Gefrierfach, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Mikrowelle. Im Wohnzimmer stehen ein Sofa, ein Couchtisch sowie ein Esstisch mit Stühlen zur Verfügung. Das Schlafzimmer verfügt über ein großes Bett, eine Kommode und einen Einbauschränk. Zwei zusätzliche Kleiderschränke bieten weiteren Stauraum – einer davon im Wohnzimmer, der zweite im gemeinschaftlichen Flur.

Wohnung 2 (oberes Niveau, ebenfalls ca. 40 m²)

- Zwei komfortable Zimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschine
- Kleine Küchenzeile im Flurbereich, ausgestattet mit Einbauküche und Elektrogeräten: Kühlschrank, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Mikrowelle

Das erste Zimmer bietet ein großes Bett, Kleiderschränk und einen Arbeitstisch. Das zweite Zimmer verfügt über ein Schlafsofa, einen Couchtisch, eine Kommode, ein Regal und einen Schreibtisch. Vom Wohnzimmer wie vom Schlafzimmer aus gelangt man auf die sonnige, geräumige Terrasse – ein perfekter Ort für Entspannung.

Ausstattung & Highlights

- Hochwertiger Standard mit modernen Kunststofffenstern und Laminatboden

- Hausanschluss für Fernwärme und städtische Warmwasserversorgung
 - Video-Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
 - Aufzug im Gebäude – komfortabel für alle Altersgruppen
 - Beide Einheiten sind vor Kurzem renoviert und sofort vermietbar
 - Gemeinschaftsflur mit großem Einbauschränk
-

Weitere Vorteile

- Optionaler Kauf eines Stellplatzes in der Tiefgarage: €16.160 (PLN 69.000)
 - Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten auf dem Gelände
 - Im Erdgeschoss befindet sich ein Supermarkt, ideal für den täglichen Bedarf
 - Universitäten, Fitnessstudios, Cafés und weitere Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
 - Ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
 - Möglichkeit, die beiden Einheiten zu einer großen Wohnung zusammenzuführen
-

Eine ideale Immobilie für Investoren, die auf der Suche nach einer modernen, voll ausgestatteten und sofort vermietbaren Lösung sind – in bester Lage und mit modernen Annehmlichkeiten. Nutzen Sie dieses Potenzial!

Details

Eigentumswohnung in moderner Wohnanlage – hoher Standard, 76,95 m²

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2019 und bietet eine Wohnfläche von 76,95 m². Die Anlage überzeugt

durch hochwertige Bauweise mit Silikatmauerwerk und stilvoller Ausstattung.

Wohnungsdetails: -

Gesamtfläche: 76,95 m²

- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus (4 Etagen inkl. Erdgeschoss)

- **Baujahr:** 2019

- **Standard:** Hochwertige

Ausstattung

- **Aufzug:** vorhanden

Innenausstattung: - **Küche:** Offene Küche (Einbauküche mit Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler)

- **Bodenbeläge:** Hochwertige Paneele

- **Fenster:** Kunststofffenster

- **Badezimmer:** 2 Badezimmer

- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme

Zusätzliche

Ausstattungsmerkmale: - **Video-Sprechanlage:** vorhanden

- **Garage:** vorhanden

Lage: Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage mit schneller Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, ein Fitnessstudio sowie eine Hochschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nebenkosten: - Monatliche Betriebskosten (inkl. Heizung, Warmwasser, Hausgemeinschaft, Aufzug usw.): ca. €205 (PLN 876)

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage durch ihre attraktive Lage und die hochwertige Ausstattung.

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.



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.