



## Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Seeblick und Balkon in Toplage von Stettin-Dąbie

**341,000 € (1,449,000 PLN)**

Baujahr 2022   3 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles Apartment mit Balkon und Seeblick – Bezugsbereit in Toplage von Dąbie

Willkommen in diesem modernen und hochwertig ausgestatteten 3-Zimmer-Apartment in einem exklusiven Neubau aus dem Jahr 2022. Die Wohnung befindet sich im obersten 4. Stock eines gepflegten Apartmenthauses mit Aufzug, in einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage in Dąbie.

#### Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** 67,40 m<sup>2</sup>

- **Lage:** 4. Etage mit freiem Ausblick auf die grüne Umgebung und den nahegelegenen See
- **Anzahl Zimmer:** Aktuell 3 – ursprünglich 4 Zimmer, clever umgestaltet für maximalen Wohnkomfort
- **Großer Balkon:** Genießen Sie den Morgenkaffee mit Blick auf Wasser und Segelboote in der nahen Marina
- **Küche:** Offene, moderne Küchenzeile in Kombination mit einem großzügigen Wohnbereich
- **Zustand:** Ideal – hochwertig ausgestattet, mit modernen Materialien und stilvollen Details
- **Komfort:** Individuell regulierbare Fußbodenheizung in jedem Zimmer trägt zur angenehmen Wohnatmosphäre bei
- **Sicherheitsmerkmale:** Umzäuntes Grundstück, Gegensprechanlage, Videoüberwachung

Besonders hervorzuheben ist der durchdachte Grundriss sowie das stilvolle Design, das modernes Wohnen mit Funktionalität vereint – perfekt geeignet für Familien, Paare oder all jene, die Lebensqualität inmitten angenehmer Umgebung suchen. Die Wohnung wird komplett möbliert angeboten, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht – einfach Koffer packen und einziehen!

#### Optional:

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich für €23.580 (PLN 100.000) erworben werden.

#### Lage:

Die Immobilie liegt in einem der gefragtesten Stadtviertel von Szczecin – Dąbie. Die Nähe zum Wasser, zur Yachtmarina und zu weitläufigen Grünflächen bietet Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmittel.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit – modernes Wohnen mit Blick auf den See und Wohlfühlambiente erwartet Sie hier!

## Details

### **Wohnung zum Verkauf in Dąbie**

**Fläche:** 67,40 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2022

**Zustand:** Neuwertig

**Bauweise:** Silikatstein

**Küche:** Offene Küchenzeile

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasser:** aus dem städtischen Netz

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Komplett eingezäunt

**Garage:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436749**

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.