



## Moderne Maisonette mit Balkon, Terrasse und Garage in gefragtem Stadtteil von Stettin

**180,000 € (760,000 PLN)**

Baujahr 2012   3 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Garagenplatz in Dąbie**

Entdecken Sie diese charmante, modern ausgestattete Maisonette-Wohnung in einem geschlossenen Wohnkomplex im beliebten Stadtteil Dąbie! Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnblocks aus dem Jahr 2012 und besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume.

### Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung bietet ca. 77,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen:

**Erste Ebene:** - Großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschrank - Separate, gemütliche Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Helles Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschine - Offener Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche (inkl. Küchenschrank, Ofen, Mikrowelle, Geschirrspüler) und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse

**Zweite Ebene:** - Schlafzimmer - Geräumiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet - Offene Galeriefläche, ideal als Büro- oder Lougebereich

## Ausstattung

- Heizung und Warmwasser über moderne Gasterme (Verbrauchsabhängige Abrechnung)
- Kabel-TV, Internetanschluss sowie 400V Starkstrom-Anschluss
- Voll ausgestattete Küche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Videoüberwachung und vollständige Einzäunung der Wohnanlage

## Außerbereich

- Privater Balkon und großzügige Terrasse
- Verschließbare Garage in der hauseigenen Tiefgarage verfügbar für €14.180 (PLN 60.000)
- Zusätzlich ein zugeordneter Außenstellplatz

## Nebenkosten

Die laufenden Betriebskosten (Hausgeld) belaufen sich auf ca. €118 (PLN 500) für zwei Personen. Die monatliche Gebühr für den Garagenstellplatz beträgt €13,50 (PLN 57).

Diese ideal gepflegte Immobilie bietet Komfort, Sicherheit und eine perfekte Lage in einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Stadtteil. Sie ist ab dem 05.02.2024 verfügbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – diese Wohnung wird Sie begeistern!

## Details

### **Wohnung in Dąbie - sofort bezugsfrei**

#### **Allgemeine Informationen**

- Fläche: 77,78 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2012
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)
- Zustand der Wohnung: Ideal
- Zustand des Gebäudes: Ideal
- Bauweise: Ziegel
- Stockwerke gesamt (inkl. Erdgeschoss): 2
- Verfügbar ab: 05.02.2024

#### **Innenausstattung**

- Küche: Offene Durchreiche
- Anzahl Bäder: 2
- Bad-Ausstattung: Fenster, Bidet, Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne, Waschmaschine
- Balkon: 1
- Terrasse: 1

#### **Medien und Anschlüsse**

- Telefonanschluss: Ja
- Starkstrom (400V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja

#### **Haushaltsgeräte**

- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja

#### **Zusätzliche Merkmale**

- Garage: Ja
- Stellplatz: 1
- Grundstück komplett umzäunt
- Videoüberwachung vorhanden

#### **Abwicklung**

- Die Wohnung ist bereit zum Einzug. Alle genannten Preise sind Bruttopreise.

#### **Monatliche Betriebskosten**

- Hausgeld: €190 (PLN 800)

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas Zaun 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.

# **Immobilien in Westpommern**

#436779

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.