



Neuwertige 2-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Garten in Stettin-Stołeczyn

97,000 €

Baujahr 2024 1 Zimmer ~37 m²

Beschreibung

Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten in Stoleczyn

Diese neuwertige Wohnung mit einer Wohnfläche von **37,01 m²** befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, zweigeschossigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2024. Sie ist sofort bezugsfertig und bietet eine attraktive Kombination aus modernem Komfort und privatem Außenbereich.

Raumaufteilung

- Helles Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich und direktem Zugang zum Garten
- Schlafzimmer

- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC
- Flur mit Einbauschränk

Zur Wohnung gehört ein **privater Garten mit ca. 18,5 m²**, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist.

Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit Kochinsel und Hochschrank
- Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzugshaube
- Arbeitsplatten aus Massivholz und Granitspüle
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Vinylböden mit hoher Abriebfestigkeit, Fliesen in Küche und Bad
- Glatte, gestrichene Wände sowie Wandfliesen im Bad
- Gas-Brennwerttherme für Heizung und Warmwasser

Ein zugehöriger Außenstellplatz vor dem Gebäude ist zusätzlich erhältlich für **ca. €3.425 (PLN 15.000)**.

Gebäude & Lage

Das moderne Gebäude wurde 2024 fertiggestellt und befindet sich in sehr gutem Zustand. Das Treppenhaus ist neu und gepflegt. Die Wohnung liegt im Stadtteil Stoleczyn mit guter Infrastruktur: Vendo Park, Galeria Póhnoc, Biedronka, Lidl sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung.

Die monatlichen Betriebskosten betragen **ca. €31 (PLN 137)** und umfassen Kaltwasser, Reinigung der Gemeinschaftsflächen und Hausverwaltung. Die Heizkosten mit Gas liegen während der Heizperiode bei etwa **€23 pro Monat (PLN 100)**.

Details

Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Neubau – Stoleczyn

Zum Verkauf steht eine hochwertige
Wohnung im Stadtteil **Stoleczyn**.

- Wohnfläche: **37,01 m²**
- Zustand: **ideal / Erstbezug**
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: **2024**

- Etagen im Gebäude: **2**
- Wandmaterial: Silikat
- Raumhöhe: **2,75 m**
- Küche: offene Küchenzeile
- Fußböden: Laminat und
Feinsteinzeug
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung: Gas-
Zweikreiskessel
- Gasanschluss vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.