



Stettin: Bezugsfertige Dachgeschosswohnung im Zentrum – Ausbau 2023

106,000 €

Baujahr 2023 2 Zimmer ~53 m²

Beschreibung

Helle Dachgeschosswohnung im Stadtzentrum

Diese attraktive, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in einem gepflegten und aufgefrischten Altbau in Śródmieście-Centrum. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Hochschulen, Schulen, Geschäften und Restaurants.

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **52,95 m²** entstand im Rahmen eines privaten Dachgeschossausbaus im Jahr 2023 und präsentiert sich in sehr gutem, bezugsfertigem Zustand. Auf der Etage befinden sich lediglich zwei Wohnungen – ideal für ruhiges Wohnen.

Ausstattung

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Laminatböden
- Offener Küchenbereich mit Einbaumöbeln
- Induktionskochfeld, neuer Kühlschrank, Backofen und Dunstabzugshaube
- Bad mit Fliesen, Duschkabine und Waschmaschine
- Elektrische Zentralheizung von Dimplex
- Warmwasser über modernen Elektroboiler
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Dachboden im Gebäude

Laufende Kosten

Die Stromkosten liegen auch während der Heizperiode bei maximal **ca. €137 pro Monat (PLN 600/Monat)**.

Die monatliche Vorauszahlung an die Eigentümergemeinschaft beträgt **€68,49 (PLN 300/Monat)**.

Eine hervorragende Wahl als erste eigene Wohnung oder als Kapitalanlage dank niedriger laufender Kosten und der Nähe zu Hochschulen.

Details

Moderne Wohnung im Zentrum von Śródmieście

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **52,95 m²** im begehrten Stadtteil **Śródmieście-Centrum**.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Ziegelbauweise aus dem Jahr **2023** mit insgesamt **4 Etagen**. Der sehr gute

Ausstattungsstandard sorgt für hohen Wohnkomfort.

Ausstattung

- Wohnfläche: **52,95 m²**
- Sehr guter Zustand
- Offene Küche mit Küchenzeile
- Elektrische Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über elektrischen Boiler
- Kunststofffenster
- Laminatböden

- Ziegelbauweise
- Gebäude mit 4 Etagen
- Baujahr: **2023**

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer oder als Kapitalanlage in zentraler Lage.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.