



Moderne 85-m²-Wohnung mit Ausbaupotenzial in Stettin-Dąbie

167,000 €

Baujahr 2019 3 Zimmer ~85 m²

Beschreibung

Moderne Wohnung in Dąbie

Diese gepflegte Wohnung mit **85 m² Gesamtfläche** befindet sich in einem modernen, zweigeschossigen Backsteingebäude aus dem Jahr **2019**. Sie überzeugt durch einen sehr guten Ausstattungsstandard, eine flexible Raumaufteilung und zusätzliche Nutzflächen.

Raumaufteilung

- Wohnräume mit ca. **26 m², 16 m², 12 m² und 9,77 m²**
- Küchenzeile mit ca. **8 m²**
- Flur

- Raumhöhe: ca. **2,72 m**

Die zweite Ebene bietet weitere, im Grundbuch zur alleinigen Nutzung eingetragene Fläche. Diese kann bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt werden. Wasser- und Abwasseranschlüsse sind bereits vorhanden – ideal für die Gestaltung eines Schlafzimmers, Arbeitszimmers, einer Ankleide oder eines zusätzlichen Badezimmers bzw. WCs.

Von der oberen Ebene besteht Zugang zu einem gedämmten Dachboden, der praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreissystem
- Küchenzeile
- Paneelböden
- neue Holz- und Kunststofffenster
- sehr guter Gesamtzustand

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil **Dąbie** in einer gut ausgestatteten Wohngegend. In der näheren Umgebung finden Sie unter anderem Lebensmittelgeschäfte, Discounter, Apotheke, Arztpraxis und Pizzeria. Eine Kinderkrippe befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist etwa **900 m** entfernt.

Details

Moderne Wohnung in Dąbie

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **85,00 m²** in sehr gutem Standard. Das Objekt befindet sich in einem 2019

errichteten Mehrfamilienhaus in massiver Ziegelbauweise mit insgesamt zwei Etagen.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: **26 m²**

- Zimmer: **9,77 m²**, **16 m²** und **12 m²**
- Küchenbereich mit Küchenzeile: **8 m²**

Ausstattung

- Gaszentralheizung

- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreissystem
- Neue Holz- und Kunststofffenster
- Paneelböden
- Raumhöhe: **2,72 m**

Eigenschaften der Immobilie

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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.