



## Modernes Studio mit Terrasse im Zentrum von Stettin – Neubau 2022

**108,000 €**

Baujahr 2022   1 Zimmer   ~28 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Studio im Zentrum

Dieses attraktive Studio befindet sich in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2022 mit sehr gutem Gebäudezustand. Die Lage im Zentrum bietet kurze Wege zu urbaner Infrastruktur, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung wird im Bauträgerstandard übergeben und bietet eine hervorragende Grundlage für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

#### Aufteilung

- Wohnfläche: 28,21 m<sup>2</sup>

- Heller Wohn- und Schlafbereich: 24,91 m<sup>2</sup>
- Offene Küche
- Badezimmer mit WC: 3,30 m<sup>2</sup>
- Terrasse bzw. Außenfläche: 6,82 m<sup>2</sup>
- Ostausrichtung

## Ausstattung

- Fernwärmeheizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Kunststofffenster
- Betonboden
- Klimaanlage
- Sauna
- 400-V-Starkstromanschluss
- Gebäude mit 27 Etagen

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder als Kapitalanlage in zentraler Lage.

## Details

### Moderne Wohnung im Zentrum

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2022 im Zentrum. Das Gebäude mit 27 Etagen befindet sich in sehr gutem Zustand und bietet komfortables urbanes Wohnen.

- Wohnfläche: **28,21 m<sup>2</sup>**
- Ausbaustandard:  
**Bauträgerstandard**
- Wohn-/Schlafbereich: **24,91 m<sup>2</sup>**
- Küchenfläche: **11,28 m<sup>2</sup>**, Küche mit Durchreiche

- Bad/WC: **3,30 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **6,82 m<sup>2</sup>**
- Eine Terrasse
- Ausrichtung: Osten

Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster, Betonboden sowie Klimaanlage. Die Warmwasserversorgung und Heizung erfolgen über das städtische Fernwärmenetz.

Zur Ausstattung des Gebäudes gehören Aufzug, Rezeption, Sicherheitsdienst, Alarmanlage und Videoüberwachung.

Zudem ist ein 400-V-Starkstromanschluss vorhanden.

## Eigenschaften der Immobilie

## 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.