



Stettin: Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und individuellem Ausbaupotenzial

167,000 € (706,968 PLN)

Baujahr 2023 4 Zimmer ~65 m²

Beschreibung

Attraktive Neubauwohnung mit großem Balkon – gestalten Sie Ihr neues Zuhause selbst!

Wir präsentieren Ihnen eine moderne Wohnung mit einer Gesamtfläche von **65,46 m²** sowie einem großzügigen **Balkon mit 8,34 m²** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung:

- ein einladender Flur
- ein heller Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- drei separate Schlafzimmer

- ein Badezimmer
- ein zusätzliches WC

Zusätzliche Ausstattung und Optionen (optional):

- **Abstellraum** im Gebäude: €699 (PLN 3.000) pro m²
- **Tiefgaragenstellplatz**: €11.419 (PLN 49.000)

Weitere Vorteile:

- Zentralheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Niedrige Betriebskosten
- Neubau im attraktiven Rohbauzustand – ideal zum individuellen Innenausbau nach Ihrem persönlichen Geschmack

Lagevorteil:

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Lage mit ausgezeichneter Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen – perfekt für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Finanzierung:

Bei der Finanzierung stehen wir Ihnen gerne unterstützend zur Seite.

Besichtigung:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Details

Wohnung zum Verkauf – Bezugsfertig ab dem 31.12.2024

Lage:

Stadtteil Żelechowa, Szczecin – ruhige Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich: Park, Geschäft, Kindergarten, Krippe,

Grundschule, Apotheke, Gastronomie, Fitnessstudio, Bank, Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Objektdaten:

- **Art der Immobilie:** Wohnung
- **Wohnfläche:** 65,46 m²
- **Zimmergrößen:** 7,90 m² + 9,61 m² +

9,13 m² + 23,70 m²

- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl WCs:** 1
- **Etagenanzahl im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 5
- **Stockwerk der Wohnung:** [bitte ergänzen, falls bekannt]
- **Aufzug:** Ja
- **Video-/Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja

Gebäude:

- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2023
- **Baustandard:** Entwickeltstandard (zur individuellen Gestaltung)
- **Wandmaterial:** Silikat
- **Heizungsart:** Fernwärme (Zentralheizung aus dem städtischen Netz)

Küche:

- **Küchentyp:** Offene Wohnküche (Küchenzeile)

Rechtliche Angaben:

- **Grundstückseigentum:** Volleigentum

Highlights der Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in einem neu entwickelten Wohngebiet mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Ideal sowohl für Familien als auch für Paare oder Kapitalanleger.

Verfügbarkeit:

Bezugsfrei ab dem 31.12.2024

Bei Interesse oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.