



Stettin: Moderne Maisonette mit Gartenanteil in ruhiger Lage von Dąbie

189,000 € (799,000 PLN)

Baujahr 2019 3 Zimmer ~85 m²

Beschreibung

Modernes und gemütliches Maisonette-Apartment mit Gartenanteil in Dąbie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Maisonette-Wohnung befindet sich in einem modernen, zweigeschossigen Wohnhaus aus dem Jahr 2019, das in solider Ziegelbauweise errichtet wurde. Die Immobilie liegt in einem ruhigen, begrünten Wohngebiet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den Alltag.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 85 m²
- **Lage:** Obergeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche im Dachbereich

- **Zimmer:** 4 – großzügig aufgeteilt mit Wohn- und Essbereich sowie drei Schlafzimmern:
 - Wohnzimmer: 26 m²
 - Schlafzimmer 1: 16 m²
 - Schlafzimmer 2: 12 m²
 - Schlafzimmer 3: 9,77 m²
- **Badezimmer:** 1
- **Küche:** Offene Wohnküche im modernen Stil, ca. 8 m², ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- **Böden:** Hochwertige Laminatböden
- **Fenster:** Neue Kunststoff- und Holzfenster

Ein besonderes Plus dieser Wohnung ist der **private Gartenanteil**, der im Grundbuch als Fläche zur ausschließlichen Nutzung eingetragen ist. Die gemeinschaftliche Außenanlage ist vollständig eingezäunt und liebevoll gestaltet – mit Pflanzbereichen und gemütlichen Sitzmöglichkeiten.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Zweikreis-Therme
- **Warmwasser:** Gas
- **Dachboden mit Dämmung:** Zusätzlicher Stauraum auf der zweiten Ebene
- **Garten zur Alleinnutzung**
- **Garage vorhanden**
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage vorhanden
- **Internet- bzw. TV-Anschluss vorbereitet**

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gleichzeitig grüner Wohnlage im Stadtteil Dąbie. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen:

- Mehrere Supermärkte (Społem, Biedronka, Żabka, Lidl)
- Apotheke, Arztpraxis, Pizzeria
- Kindertagesstätte und Grundschule
- Spielplatz in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel nur ca. 900 m entfernt
- Naherholungsgebiete wie Wälder und Seen in unmittelbarer Umgebung

Monatliche Ausgaben:

- **Heizkosten (aktuell):** ca. €80 (PLN 340)

Diese charmante Maisonette-Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die modernes und komfortables Wohnen mit praktischer Lage kombinieren möchten. Einziehen und wohlfühlen!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Besichtigungstermin.

Details

Wohnung in Dąbie – modernes Wohnen in naturnaher Umgebung

Objektart: Wohnung

Gesamtfläche: 85,00 m²

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 2

Deckenhöhe: 2,72 m

Baujahr: 2019

Gebäudetyp: Wohnblock

Bauweise: Ziegel

Eigentumsform Grundstück: Eigentum

Standard: Sehr gut

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 26 m²
- Schlafzimmer 1: 16 m²
- Schlafzimmer 2: 12 m²
- Schlafzimmer 3: 9,77 m²
- Küchenbereich (offen): 8 m²
- Badezimmer: 1

Küche:

- Offene Küche mit moderner Ausstattung
- Enthaltene Geräte: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspülmaschine

Ausstattung & Merkmale:

- Heizung: Gasetagenheizung
- Warmwasser: Gas-Therme mit zwei Kreisläufen
- Fenster: Kunststofffenster und neue Holzfenster
- Fußböden: Paneele
- Video-Gegensprechanlage vorhanden
- Garage: Ja
- Vollständig eingezäuntes Grundstück

Lage & Umgebung:

- Das Objekt befindet sich im Stadtteil Dąbie in ruhiger Umgebung
- In der Nähe:
- Wald

- See
 - Geschäft
 - Apotheke
 - Kinderspielplatz
 - Kindergarten
 - Grundschule
 - Öffentliche Verkehrsmittel
- Bruttobeträge.
Beispielsweise für Umrechnung: €1 = PLN 4,26.
(Beispiel: €500 entsprechen PLN 2.130)
- Ein attraktives Angebot für alle, die modernes Wohnen und naturnahe Lage miteinander verbinden möchten.

Hinweis zu den Kosten:

Alle Beträge verstehen sich als

Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage Garten 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.