



Vielfältige Anlagechance in Stettin: 178 m² EG-Fläche mit Garten in Toplage

422,000 € (1,785,307 PLN)

Rok budowy 2025 2 Pokoje ~179 m²

Opis

Großzügige Anlageimmobilie mit Garten in zentraler Lage – viele Möglichkeiten!

Willkommen in Ihrem neuen Investitionsprojekt im Herzen von Szczecin! Diese vielseitig gestaltbare Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, im Bau befindlichen Apartmenthauses im beliebten Stadtteil Pomorzany – hervorragend angebunden und in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen städtischen Highlights: die beliebten Boulevards, Łasztownia, die historische Altstadt, der Hauptbahnhof, Einkaufszentren, IKEA, Krankenhäuser sowie öffentliche Verkehrsmittel liegen nur einen Spaziergang entfernt.

Immobilie im Überblick:

- **Gesamtfläche:** 178,62 m²
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Gebäude:** Neubau, 9 Etagen (inkl. Erdgeschoss)
- **Baujahr:** voraussichtliche Fertigstellung im 1./2. Quartal 2025
- **Zustand:** Rohbau (Entwicklungsstandard)
- **Material:** Ytong
- **Ausstattung:** Aufzug, Keller, Gartenmitnutzung, Garage verfügbar

Diese attraktive Fläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger. Ob einzelne Apartments zur Vermietung oder altersgerechtes Wohnen – die Aufteilung ist flexibel planbar.

Vorgeschlagene Raumaufteilung:

1. **2-Zimmer-Wohnung** mit Küchenzeile und Bad – **35,74 m²**
2. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
3. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
4. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
5. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**
6. **Studio-Apartment** mit Küchenzeile und Bad – **ca. 27 m²**

Alle Einheiten verfügen über einen kleinen, privaten Gartenanteil – ein echtes Highlight für zukünftige Mieter oder Bewohner!

Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen **etwa €462 (PLN 1.963)** – das entspricht rund **€2,58/m² (PLN 11/m²)**. Darin enthalten sind Heizung, Warmwasser sowie Müllentsorgung.

Parkmöglichkeiten:

Zu der Immobilie sollten mindestens drei Stellplätze erworben werden – wahlweise:

- **Außenstellplatz** zum Preis von **€8.215 (PLN 35.000)**
- **Tiefgaragenstellplatz** zum Preis von **€10.563 (PLN 45.000)**

Fazit:

Diese einmalige Gelegenheit vereint modernes Wohnen mit hoher Investitionsrendite in zentraler Lage! Ob Sie vermieten, selbst nutzen oder eine Kombination planen – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Wir freuen uns darauf, Sie zur Besichtigung willkommen zu heißen!

Szczegóły

Traumhafte Neubauwohnung in Pomorzany – Erdgeschoss mit Garten & Garage

Objekttyp: Wohnung

Stadtteil: Pomorzany

Gesamtfläche: 178,62 m²

Grundstücksnutzung: Erbbaurecht

Anteil am Grundstück: 1

Gebäudeart: Apartmenthaus

Baujahr: 2025

Bauzustand: Sehr guter Zustand
(Neubau-Standard, im Entwicklerzustand)

Bauweise: Ytong

Ausstattung

- **Etage:** Erdgeschoss (1 von 9 Etagen insgesamt)
- **Aufzug:** Ja
- **Keller:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Küche:** Küchenzeile
- **Badezimmer:** 1

Diese moderne Wohnung im attraktiven Stadtteil Pomorzany bietet auf großzügigen 178,62 m² viele Gestaltungsmöglichkeiten. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus mit neun Etagen. Die Wohnung wird im Entwicklerstandard übergeben – eine perfekte Grundlage, um Ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Gebäude punktet mit moderner Ytong-Bauweise, sorgt für hervorragende Isolierung und Langlebigkeit. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der exklusiv zur Wohnung gehört – ideal zum Entspannen, für Kinder oder Haustiere. Ein Garagenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Badezimmer und eine offene Küche (Küchenzeile) runden das Angebot ab.

Hinweis: Die angegebenen Beträge
enthalten sämtliche Kosten. Weitere

Informationen zur Gesamtpreisgestaltung
erhalten Sie gesondert.

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Aufzug Garage Garten

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41