



## **Moderne Maisonettewohnung in Pölitz am Waldrand – ruhig, stilvoll, bezugsfertig**

**211,000 € (899,000 PLN)**

Baujahr 2019 4 Zimmer ~91 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Einzigartige Maisonettewohnung in ruhiger Lage – modernes Wohnen im Grünen**

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Maisonettewohnung in einem modernen, niedrigen Wohngebäude aus dem Jahr 2019 zum Kauf anbieten zu können. Die Immobilie befindet sich im ersten Stock eines geschlossenen Wohnkomplexes, direkt am Rande des grünen Naherholungsgebiets der Wkrzańska-Wälder – ideal für Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Nähe zur Stadt verbinden möchten.

### **Wohnfläche & Raumaufteilung**

Die großzügige Wohnfläche von 90,64 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen:

**Erste Ebene:** - Offene, moderne Küche mit hochwertiger Ausstattung - Heller Wohnbereich mit Zugang zu einem großzügigem Balkon - Schlafzimmer - Badezimmer mit WC - Flur mit funktionalem Schnitt

**Zweite Ebene:** - Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank - Zweites Badezimmer mit WC - Flur

### **Ausstattung & Standard**

Die Wohnung wurde mit größter Sorgfalt und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Sowohl Bodenbeläge als auch Wandgestaltung und maßgefertigte Möbel befinden sich in ausgezeichnetem Zustand. Die stilvolle Innenarchitektur wurde konsequent in einem modernen und zugleich wohnlichen Stil umgesetzt.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale: - Fußbodenheizung in beiden Badezimmern - Insektenschutzgitter und Jalousien an den Fenstern - Wärme- und Wasserversorgung durch das städtische Netz

Die im Kaufpreis enthaltene, moderne Einbauküche mit hochwertigen Premium-Elektrogeräten sorgt für maximalen Komfort und fügt sich harmonisch in das stilvolle Ambiente ein.

### **Lage & Umgebung**

Die Immobilie überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe. Die ruhige Wohnlage am Rande der Wkrzańska-Wälder bietet Erholung, frische Luft und viele Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend – Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum und andere Stadtteile.

### **Nebenkosten**

Die monatlichen Nebenkosten betragen rund €165 (PLN 700) bei einer vierköpfigen Familie. Darin enthalten sind Vorauszahlungen für warme und kalte Wasser, Heizung, Abfallentsorgung, Hausreinigung, Instandhaltung sowie Rücklagen für den Renovierungsfonds.

**Zusätzlicher Vorteil – Garage zum Kauf verfügbar**

Optional kann eine geräumige Garage auf einem separaten Grundbuchblatt für €14.100 (PLN 60.000) zusätzlich erworben werden – eine seltene Gelegenheit, die Ihre Immobilie weiter aufwertet.

### Fazit

Diese stilvolle Maisonettewohnung ist ein perfektes Zuhause für Familien oder Paare, die modernes Design, hohen Wohnkomfort und eine grüne Umgebung schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung und der exzellente Zustand machen dieses Angebot zu einer echten Rarität auf dem Markt.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – lassen Sie sich von diesem besonderen Wohngefühl begeistern!

### Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 929.000 PLN

**Gesamtfläche:** 90,64 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2019

**Standard:** Perfekt

**Gebäudestatus:** Perfekter Zustand

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zufahrtsstraße:** Kommunalstraße

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Warmwasserquelle:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Einfriedung:** Komplett umzäunt

**Garage:** Ja

**Begehbarer Kleiderschrank:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

### Eigenschaften der Immobilie

Zaun   Garage   Garderobe   Balkon

## 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41