



## **Großzügige 2-Etagen-Wohnung mit Terrasse und Dachbodenpotenzial in Bezrzecze**

**199,000 € (849,000 PLN)**

Baujahr 2007   4 Zimmer   ~106 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Großzügige 2-Etagen-Wohnung in ruhiger Wohnanlage in Bezrzecze**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten, zweigeschossigen Wohnung in einem massiven Ziegelhaus aus dem Jahr 2007, gelegen in einer gepflegten und geschlossenen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Bezrzecze. Die ruhige Lage am Waldrand inmitten von Spazierwegen und Grünflächen bietet ideale Bedingungen für Familien sowie Investoren.

## Highlights der Immobilie

- Zwei vollständig ausgestattete Wohneinheiten in einer Wohnung
  - Doppelstellplatz in der Tiefgarage (43 m<sup>2</sup>) – optional gegen Aufpreis €11.765 (PLN 25.000) je Stellplatz
  - Privater Zugang zum geräumigen Dachboden mit Ausbaupotenzial
  - Große Terrasse mit Blick in den Innenhof
  - Möbliert & bezugsbereit
  - Individuelle Gasetagenheizung
- 

## Aufteilung der ca. 106,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 1. Ebene:

- Helles Wohnzimmer
- Gemütliches Schlafzimmer
- Separate Einbauküche mit Hauswirtschaftsraum
- Modernes Badezimmer

### 2. Ebene:

- Zwei Schlafzimmer
- Geräumige Küche mit integriertem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Begehbarer Kleiderschrank
- Sonnenverwöhlte Terrasse mit Blick zum ruhigen Innenhof

Dank der durchdachten Aufteilung können beide Ebenen als eigenständige Wohnungen genutzt werden. Ideal für Mehrgenerationenhaushalte, Familien oder als Anlageobjekt zur Vermietung.

---

## Zusätzlicher Stauraum mit Potenzial

Besonders hervorzuheben ist der große Dachboden oberhalb der zweiten Etage. Dieser wurde mit einem stabilen OSB-Boden ausgestattet und lässt sich ideal als Abstellfläche

oder für zukünftige Aus- und Umbauten (z. B. offene Galerie) nutzen. Der Zugang erfolgt über eine Öffnung im begehbaren Kleiderschrank.

---

### Ausstattung & Besonderheiten

- Hochwertige Bodenbeläge und Türen aus Massivholz
  - Komplett möbliert inklusive Haushaltsgeräte
  - Zwei separate Küchen und zwei Badezimmer – ideal zur Vermietung
  - Solide Ziegelbauweise, gepflegtes Wohnumfeld
  - Zugang zur Terrasse in Innenhoflage – perfekt zum Entspannen
- 

### Nebenkosten & Technik

- Monatliches Hausgeld ca. €259 (PLN 1.100), inkl.:
  - Wasservorauszahlung (23 m<sup>3</sup>): ca. €129 (PLN 550)
  - Gemeinschaftskosten: ca. €85 (PLN 360)
  - Instandhaltungsrücklage: ca. €53 (PLN 225)
  - Individuelle Gasetagenheizung über modernen 2-Kreislaufkessel
- 

### Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage mit vielfältiger Infrastruktur in direkter Umgebung. In wenigen Minuten erreichbar:

- Bushaltestellen (Linie 74, PKS)
  - Arztpraxis und Apotheke
  - Einkaufsmöglichkeiten: Biedronka, Stokrotka, Żabka
  - Bankautomat
  - Grundschule
  - Kirche
-

### Fazit

Diese einzigartige Eigentumswohnung mit zwei unabhängigen Wohnbereichen, großzügigem Ausbaupotenzial und ruhiger Lage eignet sich ideal für:

- Familien mit Kindern
- Mehrgenerationenwohnen
- Kapitalanleger mit Interesse an zwei separaten Mieteinheiten

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – hier verbinden sich Komfort, Flexibilität und attraktive Lage in einem einladenden Zuhause.

### Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.08.2024

**Früherer Preis:** 860.000 PLN

**Gesamtfläche:** 106,41 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2007

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Ausstattung:**

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler

**Badezimmerausstattung:**

- Waschmaschine
- Dusche
- Badewanne
- WC
- Waschbecken

**Grundstück:** Vollständig eingezäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 2

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 11

### Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Zaun   Garage   Garderobe   nahe der Grenze

## Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## 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.