



## Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse und Garten in ruhiger Lage in Stettin

**165,000 € (700,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit großem Süd-Terrasse & Garten – modernes Wohnen in ruhiger Lage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, zweigeschossigen Gebäudes auf einem neuen, abgeschlossenen Wohnareal – ruhig gelegen in unmittelbarer Nähe zu einem Waldgebiet. Die Umgebung ist grün, familienfreundlich und bietet eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum.

### Lage

Das Wohnviertel überzeugt durch seine ruhige und sichere Atmosphäre sowie seine gute Infrastruktur. In wenigen Metern Entfernung befinden sich: - Supermarkt (Biedronka) - Bushaltestelle - Arztpraxis - Tierarzt - Friseur & Kosmetiksalon - Apotheke

### Ausstattung & Raumaufteilung

Die circa 50 m<sup>2</sup> große, sonnige Süd-Terrasse mit Garten ist eingezäunt und liebevoll gestaltet – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung besticht durch einen besonders hohen Ausstattungsstandard und ein durchdachtes Design. Sie ist voll möbliert und bezugsbereit.

### Wohnzimmer mit offener Küche

- Offene Küche mit maßgefertigter Einbauküche
- Hochwertige Haushaltsgeräte: Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler
- Optional: integrierter Startlife-Wasserfilter
- Wohnbereich mit hochwertigem Ledersofa mit Schlaffunktion
- Entertainment: Samsung LED-TV (55 Zoll), maßgefertigter TV-Schrank
- Essbereich: ausziehbarer Tisch, Stühle, Couchtisch – alles in elegantem Hochglanzdesign

### Schlafzimmer

- Großes Lederdoppelbett (180x200 cm) mit Bettkasten
- Maßgefertigte Hochglanzmöbel: Nachttische, Schminktisch, Spiegel, Bücherregal, Stuhl
- Zweiter Samsung LED-TV in Weiß

### Garderobe

- Separate begehbare Garderobe (~3 m<sup>2</sup>) mit Einbauregalsystem und Kleiderstangen

### Badezimmer

- Maßgefertigter Stauraum: große Einbauschränke mit integrierter Wasch-Trockner-Kombination
- Waschtisch mit Unterschrank, Schubladen und Regalen
- Badewanne mit Glas-Duschabtrennung

### Flur

- Geräumiger Eingangsbereich mit maßgefertigtem Schuhschrank und Kommode

### Weitere Merkmale

- Große bodentiefe Fenster mit direktem Zugang zur Terrasse in beiden Zimmern
- Elektrische, fernbedienbare einbruchssichere Rollläden
- Eigener Abstellraum (Komórka lokatorka) im Gebäude inklusive
- Eigener Parkplatz auf dem abgeschlossenen Gelände – optional erhältlich für €9.370 (PLN 40.000)
- Sehr niedrige Betriebskosten dank eigener Heizanlage im Gebäude
- Monatliche Betriebskosten: ca. €122 (PLN 520), inklusive Heizung, Wasser und Instandhaltungsrücklage (FR)

Diese Wohnung bietet stilvolles und komfortables Wohnen in einer der gefragtesten Gegenden der Stadt – ideal für alle, die Ruhe und Nähe zur Natur schätzen, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu wollen.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 08.01.2025

**Stadtteil/Siedlung:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2017

**Standard:** Sehr gut

**Baumaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmergrößen:** 27 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup>

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Raumhöhe:** 271 cm

**Warmwasserquelle:** Fernwärmenetz

**Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)

**Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

**Bodenbeläge:** Feinsteinzeug, Paneele

**Umzäunung:** Vollständig

**Garage:** Ja

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad

- Park

- Wald

- Geschäft

- Kindergarten

- Grundschule

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheke

- Gastronomiebetriebe

- Fitnessstudio

- Krankenhaus

- Bank

- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss    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.



**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.