



## Modernes 2-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Stellplätzen im Wohnpark Stettin

**155,000 € (660,000 PLN)**

Baujahr 2009   2 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes, lichtdurchflutetes Apartment auf dem Wohnpark Stara Cegielnia

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem modernen, gepflegten Wohnpark „Stara Cegielnia“ – einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens.

---

#### Highlights der Wohnung:

- Großzügiger und heller Grundriss
- Südseitige Ausrichtung mit sehr großen Fenstern

- Moderne Bauweise in gepflegtem Zustand
  - Voll ausgestattete Küche inklusive Geräte
  - Zwei Tiefgaragenstellplätze und ein Abstellraum (separat zu erwerben)
- 

## **Raumaufteilung:**

- **Wohn- und Essbereich mit offener Küche:** ca. 31,65 m<sup>2</sup>  
Zugang zu einem Balkon von ca. 3,77 m<sup>2</sup> – perfekt für sonnige Nachmittage.
  - **Schlafzimmer:** ca. 12,65 m<sup>2</sup>  
Gemütlicher Rückzugsort mit viel Tageslicht.
  - **Badezimmer mit Dusche und WC:** in gepflegter Keramik (Fliesen und Wandverkleidung).
  - **Flur mit viel Stauraum**
- 

## **Ausstattung:**

- Bodenbeläge: Barlinek-Echtholzdielen im Wohn- und Schlafzimmer, Terrakottaböden in Küche und Flur
  - Klimaanlage im Wohnzimmer sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer
  - Glatt verputzte und gestrichene Wände
  - Hochwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten im Preis enthalten
  - Zwei maßgefertigte Einbauschränke und alle auf den Bildern sichtbaren Möbelstücke inklusive
- 

## **Zusätzlicher Komfort:**

- **Kellerabteil:** ca. 4,27 m<sup>2</sup> (obligatorischer Erwerb: €4.673 (PLN 20.000))
  - **Zwei Stellplätze in der Tiefgarage:** (obligatorischer Erwerb je €21.028 (PLN 90.000))
-

## Lage und Infrastruktur:

Das Wohngebiet „Stara Cegielnia“ ist ideal angebunden – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie:

- Schulen und Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen

Eine perfekte Wahl für Familien, Paare oder auch Singles, die Komfort, Licht und Lage zu schätzen wissen.

---

## Fazit:

Diese moderne Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Wohnlage. Die großzügige Verglasung nach Süden sorgt für eine besonders helle Atmosphäre. Durch die im Preis enthaltene Möblierung kann das neue Zuhause sofort bezogen werden.

---

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 27.11.2024

**Stadtteil/Siedlung:** Książąt Pomorskich

**Gesamtfläche:** 55,34 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Grundstücksanteil:** 1

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2009

**Standard:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Aufzug:** Ja

**Ausstattung der Küche:**

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Gegensprechanlage: Ja
- Garage: Ja

### **Infrastruktur in der Nähe:**

- Nächster Supermarkt: in der Nähe
- Nächste Kindertagesstätte: in der Nähe

- Nächster Kindergarten: in der Nähe
- Nächste Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Nächste Apotheke: in der Nähe
- Nächstes Restaurant: in der Nähe
- Nächstes Fitnessstudio: in der Nähe
- Nächste Bank: in der Nähe
- Nächster Spielplatz: in der Nähe

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Garage   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.

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