



Maisonette-Wohnung in Stettin- Bezrzecze – ruhig, modern, naturnah, mit großer Terrasse

200,000 € (849,000 PLN)

Baujahr 2009 4 Zimmer ~106 m²

Beschreibung

**Charmantes, großzügiges Maisonette-Apartment in naturnaher Lage von
Bezrzecze**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in einer besonders ruhigen und idyllischen Gegend von Bezrzecze. Diese Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage – umgeben von Wäldern, Feldern und postglazialen Seen – ideal für alle, die Entspannung, Natur und aktive Freizeitgestaltung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines zweistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2009, das Teil einer abgeschlossenen und videoüberwachten Wohnanlage ist.

Raumaufteilung und Nutzung

Die Wohnfläche von ca. 106 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und wurde funktional in zwei unabhängige Wohneinheiten unterteilt:

- **Untere Ebene:** Zwei Zimmer, eine voll ausgestattete Küche mit Möbeln und Elektrogeräten, ein modernes Bad sowie ein Hauswirtschaftsraum.
- **Obere Ebene:** Ebenfalls zwei Zimmer, Küche, Badezimmer und zusätzlich eine großzügige, gut nutzbare Terrasse mit rund 10 m² Fläche – perfekt für gemütliche Abende im Freien.

Jede der beiden Einheiten wurde bislang separat vermietet, was diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Investoren, Mehrgenerationenfamilien oder Familien mit größerem Platzbedarf macht.

Alternativ kann die Wohnung mit geringem Aufwand in den ursprünglichen großzügigen Grundriss zurückgeführt werden. Dabei entsteht ein offenes Raumkonzept mit der Möglichkeit, den Wohnbereich direkt mit der großen Terrasse zu verbinden – ideal für einen hellen Wohn- und Essbereich in luftiger Atmosphäre.

Ausstattung

- Sehr guter Wohnstandard – sofort bezugsfertig
- Moderne Kunststofffenster
- Hochwertiger Holzboden
- Kaminanschluss vorhanden – alle Maisonette-Wohnungen der Anlage sind für den Betrieb eines Kamins ausgelegt
- Zwei Stellplätze in der Tiefgarage – je €5.880 (PLN 25.000, Bruttopreis)

Betriebskosten

- Hausgeld an die Verwaltung: ca. €188 (PLN 800), abhängig von der Anzahl der Bewohner
- Gasheizung – effizient und wirtschaftlich

Lagevorteile

Die Wohnung liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Dobra, was zahlreiche Vorteile mit sich bringt:

- Schnellere und einfachere Behördenwege
- Niedrigere Nebenkosten im Vergleich zur Stadt Szczecin
- Angrenzende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten wie Biedronka, Stokrotka, Netto, Lidl, Rossmann und einer Apotheke
- Grundschule, Sportplätze und kinderfreundliche Freizeitflächen direkt in der Nähe
- Ein neues Freizeitbad ist aktuell in Planung und wird voraussichtlich im kommenden Jahr eröffnet

Fazit

Diese Immobilie vereint naturnahe Lage, flexiblen Grundriss und modernes Wohnen in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Die Wohnung vermittelt den Wohnkomfort eines Einfamilienhauses – eine seltene Gelegenheit in dieser Region von Szczecin.

Ideal für alle, die eine besondere Immobilie suchen – ob zur Eigennutzung oder als rentable Kapitalanlage.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Details

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 07.11.2024

Stadtteil: Bezrzecze

Gesamtfläche: 106,41 m²

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baujahr: 2009

Standard: Sehr gut

Baumaterial: Ziegel

Küche: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Warmwasser: Gastherme, zwei
Kreisläufe

Heizung: Gaszentralheizung

Gasanschluss: Ja

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Fenster: Kunststofffenster
- Fußbodenbelag: Holzdielen, Terrakotta

Grundstück und Außenbereich:

- Umzäunung: Vollständig
- Garage: Ja

In der Nähe:

- Park: in der Nähe
- Wald: in der Nähe
- See: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage

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.