



Stettin: Modernes Gartenapartment mit 2 Garagen in familienfreundlicher Lage

226,000 € (959,000 PLN)

Baujahr 2018 4 Zimmer ~82 m²

Beschreibung

Exklusiv bei uns – Modernes Erdgeschossapartment mit Garten und zwei Garagenstellplätzen

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Angebot vorstellen zu dürfen: eine stilvoll eingerichtete, moderne Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten und zwei Garagenplätzen in der Tiefgarage. Das Gebäude wurde 2018 in hochwertiger Silikatziegelbauweise errichtet.

Lage

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Wohnviertel *Za Sterem*. In der Nähe finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Bushaltestellen, das Einkaufszentrum CH Ster,

Castorama, Media Expert, eine Kindertagesstätte, Kindergarten sowie einen Spielplatz. Das Gelände ist durch eine Schranke gesichert – eine ideale Wohnlage für Familien mit Kindern.

Wohnfläche – 81,68 m²

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort:

- Wohnzimmer mit offener Küche (34,86 m²) und direktem Zugang zur Terrasse und zum angrenzenden Garten (85,30 m²)
- Flur (10,54 m²)
- Drei Schlafzimmer (10,41 / 9,30 / 9,21 m²)
- Badezimmer mit WC (4,68 m²)
- Separates WC (2,68 m²)

Die Fenster sind nach Norden, Süden und Westen ausgerichtet, was den Tageslichtkomfort zusätzlich erhöht.

Ausstattung und Besonderheiten

Diese Wohnung überzeugt durch ihren modernen Stil und hochwertige Ausstattungen:

- Maßgeschneiderte Einbauküche mit Kochinsel und integrierten Haushaltsgeräten: Backofen, Geschirrspüler (60 cm), Kühlschrank, 5-Zonen-Induktionskochfeld und Dunstabzug
- Wohnzimmer mit dekorativer LED-Beleuchtung in mehreren Farben – bequem per Fernbedienung steuerbar
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Außenrollläden an allen Fenstern

Garten und Garagen

Zur Wohnung gehört ein wunderschöner, gepflegter Garten mit 85,30 m² – der perfekte Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende. Zusätzlich stehen zwei großzügige, direkt miteinander verbundene Garagenstellplätze mit einer Fläche von 17,47 m² und 16,45 m² zur Verfügung. Die Tiefgarage ist bequem per Aufzug erreichbar.

Technische Angaben

- Alle Medien stammen aus städtischen Anschlüssen
- Moderne Bauweise aus dem Jahr 2018
- Grundstückszugang über eine Schranke

Nebenkosten (zur Orientierung)

- Monatliches Hausgeld: €XXX (PLN XXX) *(nicht angegeben, bitte mit dem Anbieter klären)*

Diese charmante Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Lage – eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Details

Immobilienart: Wohnung

Alter Preis: 1.060.000 PLN

Stadtteil - Wohngebiet: Gumieńce

Gesamtfläche: 81,68 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2018

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Keramikziegel

Küchentyp: Durchreiche

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 4,68 m²

WC-Fläche: 2,68 m²

Zimmerflächen: 34,86 m² + 10,41 m² +
9,21 m² + 9,30 m²

Erdgeschoss: Ja

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

4

Aufzug: Ja

Internetanschluss: Ja

Kühlschrank: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Stellplätze: 2

Garten: Ja

Ausrichtung:

- Norden: Ja

- Süden: Ja

- Westen: Ja

Badezimmerausstattung:

- Badewanne

- Waschbecken

- WC

Diese moderne und großzügige Wohnung befindet sich im grünen Stadtteil Gumieńce und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines 2018 erbauten Wohnblocks mit Aufzug und besteht aus vier hellen, gut geschnittenen Zimmern.

Die große Wohnfläche von 81,68 m² bietet viel Raum zur freien Entfaltung. Das geräumige Wohnzimmer (34,86 m²) ist ideal zum Entspannen, während die weiteren Zimmer vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Dank der Ausrichtung nach Norden, Süden und Westen ist die Wohnung zu jeder Tageszeit optimal belichtet.

Die Küche ist mit einer praktischen Durchreiche gestaltet und komplett

ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler.

Das Badezimmer bietet mit einer komfortablen Badewanne, Waschbecken und WC einen hohen Wohnkomfort. Zusätzlich steht ein separates WC (2,68 m²) zur Verfügung.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören:

- 2 private Stellplätze (inkl. Garage)
- Eigener Garten – perfekt für Familien oder Haustierbesitzer
- Internetanschluss vorhanden
- Sehr gepflegter Zustand — sowohl die Wohnung als auch das gesamte Gebäude befinden sich in einem außergewöhnlich guten Zustand

Eine ideale Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine gute Lage legen.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Garage Garten

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.