



## **Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Wintergarten, Garten und Garage in Stettin-Pomorzany**

**198,000 € (840,000 PLN)**

Baujahr 2023   3 Zimmer   ~60 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes, provisionsfreies 3-Zimmer-Apartment mit Wintergarten, Garage und Garten in ruhiger Lage auf den Pommernschen Höhen**

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes, modernes 3-Zimmer-Apartment in einem im Jahr 2023 erbauten Vierfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend auf den Pommernschen Höhen (Pomorzany). Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> sowie einen ganzjährig nutzbaren Wintergarten von ca. 20 m<sup>2</sup>.

Das Apartment ist besonders privat gelegen – es gibt keine direkten Nachbarn an drei Seiten und keine darüberliegenden Wohneinheiten. Jede der vier Wohnungen im Haus verfügt über einen eigenen Eingang – ideale Bedingungen für Komfort und Privatsphäre.

### **Raumaufteilung**

**Erdgeschoss:** - Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 22 m<sup>2</sup>), Zugang zum beheizten Wintergarten (ca. 20 m<sup>2</sup>) und weiter auf die großzügige Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) - Speisekammer unter der Treppe - Gäste-WC (ca. 4 m<sup>2</sup>) - Eingangsbereich mit Garderobe und Flur

**Obergeschoss (ohne Dachschrägen):** - Schlafzimmer (ca. 14,52 m<sup>2</sup>) - Büro/ Gästezimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>) - Badezimmer mit Badewanne (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)

### **Zusätzliche Flächen und Ausstattung**

- Doppelgarage (im Preis enthalten)
- Zusätzlich ein Außenstellplatz
- Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Klimaanlage mit Heizfunktion
- Garten mit Drainagesystem, angeschlossen an Zisterne und Kanalisation
- Sonnenterrasse mit direktem Zugang vom Wintergarten

### **Ausstattung und Highlights**

- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten: Induktionskochfeld, Dampfbackofen, Geschirrspüler, Weinkühlschrank, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Mikrowelle
- Umkehrosmose-Wasserfilter in der Küche
- Entkalkungsanlage im gesamten Haus
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Heizsystem mit effizientem und sicherem Gasbrennwertkessel
- Modernes Videoüberwachungssystem mit 3 Kameras für Eingang und Garten
- Elegante Bäder mit Granitoptik, Grohe-Armaturen und Markenkeramik
- Whirlpool-Badewanne mit integrierter Dusche

- Dreifachverglaste PVC-Fenster, im Erdgeschoss mit elektrischen Außenrollläden, im Obergeschoss manuell bedienbar
- Alle Fenster mit maßangefertigten Insektenschutzgittern
- Vollständige Beleuchtung, Einbauschränke (drei große) und Kücheneinrichtung im Preis enthalten

### Zustand und Bezugfertigkeit

Die Immobilie ist äußerst gepflegt und ohne Renovierungsbedarf – sofort bezugsfertig! Der Großteil der Ausstattung befindet sich noch in der Garantiezeit. Die monatlichen Heizkosten sind niedrig – ideal für Käufer, die Wert auf Wirtschaftlichkeit legen.

### Lage

Sehr gute und schnelle Anbindung ans Stadtzentrum – sowohl mit dem Auto (nahe der Umgehungsstraße F. Krygiera) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In nur 3 Minuten Fußweg erreichen Sie eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und dem Plac Kościuszki. Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum „Auchan Park – Rondo Hakena“ befinden sich in unmittelbarer Nähe.

---

Ein attraktives Zuhause für alle, die modernen Wohnkomfort in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil – Siedlung:** Pomorzany

**Gesamtfläche:** 60,23 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Perfekt

**Gebäudestatus:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche (Küchenzeile)

**Küchenfläche:** 7 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Badezimmerflächen:** 4 m<sup>2</sup> + 3,5 m<sup>2</sup>

**Badezimmerausstattung:** Fenster,

Handtuchheizkörper, Waschbecken,  
Badewanne, WC

**Zufahrtsstraße:** Hauptstraße

**Zimmerflächen:** 21 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Raumhöhe:** 2,80 m

**Warmwasserquelle:** Gasterme (2-  
Kreislauf)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Unterkellerung / Keller:** Ja

**Kellerfläche:** 4 m<sup>2</sup>

**Starkstrom 400V:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Ausstattung:**

- Klimaanlage
- Internet
- Kabelfernsehen
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- Videoüberwachung

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Laminat

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 3

**Garten:** Ja

**Ankleideraum:** Ja

**Kamin:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 12 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung & Aussicht:**

- Südseite
- Ostseite
- Westseite

**In der Nähe:**

- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank

**Frühere Preisvorstellung:** 870.000 PLN

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse  
Erdgeschoss

## 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