



## Maisonettewohnung in Stettin-Pomorzany: Ruhige Lage, 76 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen

**148,000 € (629,000 PLN)**

Baujahr 1950   4 Zimmer   ~76 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Geräumige Maisonettewohnung in ausgezeichneter Lage

Willkommen in dieser charmanten, großzügigen Maisonettewohnung mit einer Gesamtfläche von 76,5 m<sup>2</sup>, gelegen im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1950 im beliebten Stadtteil Pomorzany in Stettin.

#### Wohnen auf zwei Ebenen

Diese gut geschnittene Wohnung besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung und ist sofort bezugsfertig.

**Erste Ebene:** - Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche – ideal für das tägliche Familienleben und gesellige Abende - Schlafzimmer oder Arbeitszimmer - Badezimmer mit WC

**Zweite Ebene:** - Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Schlafzimmer - Zweites Badezimmer mit WC - Viel Raum und Privatsphäre für die ganze Familie

## Ausstattung & Komfort

Die Wohnung ist gut ausgestattet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre: - Neue Holzfenster - Bodenbeläge aus Teppich und Laminat - Gaszentralheizung sowie Warmwasser über eine moderne Gastherme - Offene Einbauküche mit Elektroherd, Backofen, Geschirrspüler und Mikrowelle - Gegensprechanlage

## Weitere Vorteile

- Vollständige Umzäunung des Grundstücks
- Eigene Garage verfügbar für €18.310 (PLN 78.000) – ideal für Ihr Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftlicher Gartenbereich hinter dem Haus – wertvoller Zusatznutzen in städtischer Lage

## Perfekte Lage

Pomorzany gehört zu den gefragtesten Wohngegenden in Stettin. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und gastronomische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Erholung und Freizeit kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Parks, Seen, Waldgebiete und sogar das Meer sind gut erreichbar und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Stadtzentrum machen diese Lage besonders attraktiv – egal ob für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Hochschulen – perfekt für Familien, Berufstätige oder Studierende.

## Monatliche Kosten

Die monatliche Betriebskostenpauschale beträgt ca. €223 (PLN 950).

## Fazit

Diese stilvolle und gemütliche Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die ein sofort bezugsfertiges Heim in einer ruhigen, grünen und zugleich sehr gut angebundenen Umgebung suchen. Ob als Familienwohnung oder Kapitalanlage – hier profitieren Sie von einem durchdachten Raumkonzept, angenehmem Wohnkomfort und einer exzellenten Lage.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen!

## Details

### 4-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Pomorzany

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 76,50 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Pomorzany.

#### Eigenschaften:

- **Immobilientyp:** Wohnung
- **Wohnfläche:** 76,50 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** Hochparterre in einem 4-stöckigen Gebäude
- **Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1950)
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Deckenhöhe:** 3,20 m
- **Zustand:** Gut
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Fenster:** Neue Holzfenster

- **Bodenbeläge:** Teppichboden und Laminat
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Gasanschluss:** Ja

#### Raumaufteilung:

- **Küche:** Offene Einbauküche
- **Badezimmer:** 2
- **WC:** 2
- **Zimmeranzahl:** 4

#### Ausstattung:

- Elektroherd
- Backofen
- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- Videogegensprechanlage

- Voll umzäuntes Grundstück
- Garage: vorhanden

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragend erschlossenen Stadtteil. In direkter Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten, Vorschule und Grundschule
- Hochschule
- Schwimmbad, Park, Wald, Fluss, See und Meer

- Bahnhof, Bushaltestellen und weitere öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheken, Krankenhaus, Polizei, Bank
- Restaurants und Fitnessstudio
- Spielplatz

## Preis:

**Alter Preis:** €164.079 (PLN 699.000)

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.