



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grünem Wohnareal in Oberende

**184,000 € (780,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~70 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helles 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf sicherem, grünem Wohnareal in Berzecze**

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes und gepflegtes Apartment mit 3 Zimmern auf einer Gesamtfläche von 70,37 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Stock eines modernen, dreigeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 2009. Die Wohnung befindet sich in einem ruhig gelegenen, vollständig umzäunten und überwachten Wohngebiet im beliebten Stadtteil Berzecze – ideal für Familien und Tierliebhaber.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 70,37 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3

- **Balkon:** Ja – ideal zum Entspannen im Freien
- **Küche:** Offene, moderne Küchenzeile mit Einbaugeräten, inklusive Kühlschrank
- **Badezimmer:** 1
- **Kellerabteil:** vorhanden – zusätzlicher Stauraum
- **Bodenbeläge und Zustand:** Sehr guter Zustand, sofort bezugsfertig

## Gebäude und Technik:

- **Gebäudeart:** Massiver Ziegelbau
- **Baujahr:** 2009
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss eines 3-stöckigen Wohnhauses
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernversorgung

## Sicherheit und Komfort:

- **Zugangskontrolle:** Videogegensprechanlage
- **Überwachung:** Kameras auf dem gesamten Areal
- **Zäune:** Vollständig umzäuntes Grundstück
- **Bewachter Zugang:** Ja
- **Garage:** vorhanden

## Lage und Umgebung:

Berzecze gehört zu den lebenswertesten Wohngegenden in der Umgebung von Stettin. Das Viertel bietet eine ruhige, grüne Atmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt von Szczecin sowie an Schulen und Universitäten. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich ein Hundeauslaufplatz – ein Pluspunkt für Haustierbesitzer.

## In fußläufiger Entfernung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen
- Parkanlagen und Waldgebiete
- Spielplätze und Kindergärten
- Grundschule
- Apotheke

- Gastronomieangebote
- Fitnessstudio
- Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln

Erleben Sie eine gelungene Kombination aus Stadtnähe und Naturverbundenheit – mit ausreichend Platz für Ihre Familie und Wohlfühlatmosphäre in einem erstklassig betreuten Wohnensemble.

## Monatliche Kosten:

- **Hausgeld:** €235 (PLN 1.000)

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Dieses Zuhause könnte schon bald Ihnen gehören!

## Details

### Eigentumswohnung in sehr gutem Zustand – 70,37 m<sup>2</sup> – Baujahr 2009

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 70,37 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2009. Das Gebäude besteht aus insgesamt drei Etagen und wurde aus Ziegeln errichtet.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und bietet einen praktischen Grundriss mit einem offenen Küchenbereich (Einbauküche) sowie einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon.

### Merkmale der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 70,37 m<sup>2</sup>

- **Etage:** Hochparterre in einem 3-stöckigen Gebäude
- **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** Ziegel
- **Küche:** Offener Küchenbereich mit Kühlschrank
- **Badezimmer:** 1
- **Heizung:** Fernwärme aus städtischem Netz
- **Warmwasser:** Fernwärme aus städtischem Netz
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Balkon:** 1
- **Garage:** vorhanden (inklusive im Preis – €11.765 (PLN 50.000))

### Sicherheitsausstattung:

- Komplett eingezäuntes Grundstück
- Gegensprechanlage

- Überwachungskameras
- Sicherheitsdienst

### Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber sehr gut angebundenen Wohnlage mit vielen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in direkter Umgebung. In der Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheken

- Parkanlagen
- Wälder
- Kindergärten und Grundschulen
- Spielplätze
- Fitnessstudios
- Gastronomiebetriebe
- Öffentliche Verkehrsmittel

Eine ideale Immobilie für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit guter Anbindung und wohnlicher Atmosphäre verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Sicherheit   Zaun   Garage   Balkon

## Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## 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.