



## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in beliebter Wohnlage in Stettin**

**156,000 € (660,000 PLN)**

Baujahr 2009 2 Zimmer ~55 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhigem, modernen Wohnviertel in  
Książąt Pomorskich**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und sonnendurchflutete Wohnung befindet sich im modernen und gepflegten Wohnviertel „Stara Cegielnia“ im Stadtteil Książąt Pomorskich – einer hervorragenden Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Raumaufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung liegt in einem modernen Mehrfamilienhaus mit Aufzug aus dem Jahr 2009 und bietet eine Gesamtfläche von ca. 55,34 m<sup>2</sup>. Der großzügig geschnittene Wohnbereich mit offener Küche misst 31,65 m<sup>2</sup> und öffnet sich zu einem sonnigen Balkon (3,77 m<sup>2</sup>) in Südlage – ideal für entspannte Stunden im Freien. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer ist mit einer Fläche von 12,65 m<sup>2</sup> ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte. Die gesamte Wohnung überzeugt durch einen sehr guten Standard: Im Wohn- und Schlafbereich ist ein hochwertiger Holzfußboden (Barlinek-Dielen) verlegt, während Küche und Flur mit pflegeleichten Terrakottafliesen ausgestattet sind. Alle Wände sind glatt und in hellen Farbtönen gestrichen. Eine Klimaanlage im Wohnzimmer sorgt für angenehme Temperaturen auch an heißen Tagen.

Das Badezimmer ist hochwertig gefliest und mit Dusche, WC und Waschbecken modern ausgestattet.

## Einbauküche & Möblierung inklusive:

Im Preis enthalten ist eine maßgefertigte Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte (Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler) sowie zwei passgenaue Einbauschränke. Weitere abgebildete Möbel verbleiben ebenfalls in der Wohnung.

## Zusätzliche Flächen:

Ein praktischer, ca. 4,27 m<sup>2</sup> großer Abstellraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum – der Erwerb ist obligatorisch (Preis nach Vereinbarung).

Darüber hinaus sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage fest zur Wohnung zugehörig – ebenfalls mit obligatorischem Kauf (Preis nach Vereinbarung).

## Zusätzliche Ausstattung & Services:

- Gebäude mit Fahrstuhl
- Fernwärme-Heizung und zentrale Warmwasserversorgung
- Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplätze

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten
- Gepflegte Grünanlagen in der Umgebung

### Lagevorteile:

Das Wohnviertel bietet perfekte Rahmenbedingungen für ein komfortables Leben – ob für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu Schulen, Kindergärten, Apotheken, Einzelhandel, Fitnessstudios, Gastronomie und Bankfilialen macht den Standort besonders attraktiv.

**Bezugsfrei ab:** 27.11.2024

Wir laden Sie herzlich ein, diese schöne Wohnung persönlich zu entdecken – sie überzeugt durch Lage, Ausstattung und Wohnqualität!

## Details

### Eigentumswohnung in Ksiażat

**Pomorskich – Bezugsfrei ab 27.11.2024**

**Wohnfläche:** 55,34 m<sup>2</sup>

**Bezugsfrei ab:** 27.11.2024

**Lage:** Stadtteil Ksiażat Pomorskich, nahe Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Gastronomie, Fitnessstudio, Bank sowie Spielplatz. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### Gebäude:

- Typ: Mehrfamilienhaus (Blockbau)
- Baujahr: 2009
- Anzahl der Etagen: 4 (inkl. Erdgeschoss)
- Aufzug: ja
- Wandbaustoff: Ziegel
- Zustand: sehr gut

### Wohnungsdetails:

- Eigentumsform: Eigentum
- Küchenart: offene Küche (Einbauküche)
- Badezimmer: 1
- Heißwasser: Fernwärme
- Heizung: Fernwärme (Zentralheizung)

### Ausstattung:

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage
- Tiefgarage

### Zusätzliche Hinweise:

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einem familienfreundlichen Viertel mit guter Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen

des täglichen Bedarfs sind fußläufig  
erreichbar.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Garage   Balkon

## 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.