



## Modernisiertes Gartenapartment in ruhiger Wohnlage von Stettin-Podjuchy

**234,000 € (990,000 PLN)**

Baujahr 2005   3 Zimmer   ~118 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortables Gartenapartment in ruhiger Lage von Podjuchy

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten und bezugsfertigen Apartment im charmanten Stadtteil Podjuchy. Diese hochwertig ausgestattete Immobilie befindet sich in einem kleinen, ruhigen Ensemble aus sechs Häusern, das 2005 erbaut wurde. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Wäldern lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Familienzeit im Freien ein.

**Wohncharakter und Ausstattung**

Die Gesamtwohnfläche dieser Immobilie beträgt großzügige 118 m<sup>2</sup> und verteilt sich über Erdgeschoss und eine untere Ebene mit Kellerzugang. Ideal für Familien oder alle, die sich zusätzlichen Raum zum Leben und Arbeiten wünschen.

Das Apartment wurde 2023 umfassend modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand – einziehen und wohlfühlen ist hier das Motto. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: stilvolle Holzdielen und moderne Fliesen, Kunststofffenster, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Die halboffene Küche mit Durchreiche ist voll ausgestattet und bietet Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie einen Gaskocher mit modernem Zwei-Kreislauf-Heizsystem, das die Heizung und Warmwasserbereitung übernimmt.

Ein zusätzlicher Bonus ist das eingebaute Alarmsystem, das für Sicherheit sorgt.

**Garten, Terrasse & Außenbereich**

Highlight dieser Immobilie ist der private, vollständig umzäunte Garten mit 90 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Zahlreiche Begrünungen, hohe Lebensbäume (Thuja) und ein fest integrierter Grillplatz schaffen eine idyllische Atmosphäre – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Vom 7 m<sup>2</sup> großen Terrassenbereich gelangen Sie direkt in den Garten – nahtloser Übergang zwischen Innen- und Außenbereich garantiert!

**Weitere Merkmale**

- Baujahr: 2005
- Bauweise: massiv (Ziegel)
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Badezimmer: 1
- Gäste-WC: 1
- Stockwerke: Erdgeschoss + 1 Etage
- Fußböden: Holzdielen & Fliesen

- Fenster: Kunststoff
- Alarmanlage vorhanden
- Eigener Kellerbereich zugänglich über Innentreppe
- Garage vorhanden

### Lage

Das Apartment liegt in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Podjuchy mit hervorragender Infrastruktur:

- Waldgebiete in unmittelbarer Nähe – ideal für Naturfreunde
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Die ruhige Nachbarschaft und das grüne Umfeld machen diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare oder alle, die einen Ort zum Entschleunigen suchen.

### Verfügbarkeit

Bezug ab dem 01.12.2025

### Preis

€234.000 (PLN 990.000)

Kontaktieren Sie uns jetzt, um mehr über dieses charmante Zuhause zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## Details

### Wohnung zur Miete – Podjuchy

Zur Vermietung steht eine großzügige und gepflegte Wohnung in einem Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Podjuchy. Das Objekt mit einer Gesamtfläche von 118 m<sup>2</sup> befindet sich in

einem idealen Zustand und ist ab dem 01.12.2025 verfügbar.

### Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 118,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2005

- **Lage:** Erdgeschoss in einem Gebäude mit insgesamt 1 Etage
- **Bauweise:** Ziegel
- **Standard:** Ideal
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Dielen, Fliesen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Therme mit zwei Kreisläufen
- **Gasanschluss:** vorhanden

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Küche:** mit Durchreiche
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Einbaugeräte:**
  - Kühlschrank
  - Gasherd
  - Backofen
  - Geschirrspüler
- **Sicherheit:** Alarmanlage

### Zusätzliche Merkmale:

- **Garage:** vorhanden
- **Umzäunung:** vollständig umzäuntes Grundstück

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und grünen Viertel mit Nähe zu Wäldern. In fußläufiger Entfernung befinden sich:

- Lebensmittelläden
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage. Ideal für Familien oder Paare, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**Monatlicher Mietpreis: €1.064 (PLN 4.500)**

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   Zaun   Garage   Keller   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.