



Großzügige 2-Etagen-Wohnung mit Terrasse und Dachbodenpotenzial in Bezrzecze

199,000 € (849,000 PLN)

Rok budowy 2007 4 Pokoje ~106 m²

Opis

Großzügige 2-Etagen-Wohnung in ruhiger Wohnanlage in Bezrzecze

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten, zweigeschossigen Wohnung in einem massiven Ziegelhaus aus dem Jahr 2007, gelegen in einer gepflegten und geschlossenen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Bezrzecze. Die ruhige Lage am Waldrand inmitten von Spazierwegen und Grünflächen bietet ideale Bedingungen für Familien sowie Investoren.

Highlights der Immobilie

- Zwei vollständig ausgestattete Wohneinheiten in einer Wohnung
 - Doppelstellplatz in der Tiefgarage (43 m²) – optional gegen Aufpreis €11.765 (PLN 25.000) je Stellplatz
 - Privater Zugang zum geräumigen Dachboden mit Ausbaupotenzial
 - Große Terrasse mit Blick in den Innenhof
 - Möbliert & bezugsbereit
 - Individuelle Gasetagenheizung
-

Aufteilung der ca. 106,41 m² Wohnfläche

1. Ebene:

- Helles Wohnzimmer
- Gemütliches Schlafzimmer
- Separate Einbauküche mit Hauswirtschaftsraum
- Modernes Badezimmer

2. Ebene:

- Zwei Schlafzimmer
- Geräumige Küche mit integriertem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Begehbare Kleiderschrank
- Sonnenverwöhnte Terrasse mit Blick zum ruhigen Innenhof

Dank der durchdachten Aufteilung können beide Ebenen als eigenständige Wohnungen genutzt werden. Ideal für Mehrgenerationenhaushalte, Familien oder als Anlageobjekt zur Vermietung.

Zusätzlicher Stauraum mit Potenzial

Besonders hervorzuheben ist der große Dachboden oberhalb der zweiten Etage. Dieser wurde mit einem stabilen OSB-Boden ausgestattet und lässt sich ideal als Abstellfläche

oder für zukünftige Aus- und Umbauten (z. B. offene Galerie) nutzen. Der Zugang erfolgt über eine Öffnung im begehbaren Kleiderschrank.

Ausstattung & Besonderheiten

- Hochwertige Bodenbeläge und Türen aus Massivholz
 - Komplett möbliert inklusive Haushaltsgeräte
 - Zwei separate Küchen und zwei Badezimmer – ideal zur Vermietung
 - Solide Ziegelbauweise, gepflegtes Wohnumfeld
 - Zugang zur Terrasse in Innenhoflage – perfekt zum Entspannen
-

Nebenkosten & Technik

- Monatliches Hausgeld ca. €259 (PLN 1.100), inkl.:
 - Wasservorauszahlung (23 m³): ca. €129 (PLN 550)
 - Gemeinschaftskosten: ca. €85 (PLN 360)
 - Instandhaltungsrücklage: ca. €53 (PLN 225)
 - Individuelle Gasetagenheizung über modernen 2-Kreislaufkessel
-

Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage mit vielfältiger Infrastruktur in direkter Umgebung. In wenigen Minuten erreichbar:

- Bushaltestellen (Linie 74, PKS)
 - Arztpraxis und Apotheke
 - Einkaufsmöglichkeiten: Biedronka, Stokrotka, Żabka
 - Bankautomat
 - Grundschule
 - Kirche
-

Fazit

Diese einzigartige Eigentumswohnung mit zwei unabhängigen Wohnbereichen, großzügigem Ausbaupotenzial und ruhiger Lage eignet sich ideal für:

- Familien mit Kindern
- Mehrgenerationenwohnen
- Kapitalanleger mit Interesse an zwei separaten Mieteinheiten

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – hier verbinden sich Komfort, Flexibilität und attraktive Lage in einem einladenden Zuhause.

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 01.08.2024

Früherer Preis: 860.000 PLN

Gesamtfläche: 106,41 m²

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)

Baujahr: 2007

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 2

Keller: Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Ausstattung:

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler

Badezimmerausstattung:

- Waschmaschine
- Dusche
- Badewanne
- WC
- Waschbecken

Grundstück: Vollständig eingezäunt

Garage: Ja

Anzahl der Stellplätze: 2

Ankleidezimmer: Ja

Anzahl der Balkone: 11

Cechy nieruchomości

Keller Gas Zaun Garage Garderobe nahe der Grenze

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41