



## Stettin: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in ruhiger Lage ab Januar 2025

**228,000 € (970,000 PLN)**

Rok budowy 2017    4 Pokoje    ~74 m<sup>2</sup>

### Opis

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Wohnanlage –  
verfügbar ab Januar 2025**

Wir bieten eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 74,34 m<sup>2</sup> zum Verkauf an. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Wohnkomplex, der im Jahr 2018 erbaut wurde, und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, ideal für Familien mit Kindern oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

### Aufteilung der Wohnung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 26,20 m<sup>2</sup>, mit direktem Zugang zu einem großzügigen Balkon (8,33 m<sup>2</sup>), ideal zum Entspannen oder für Mahlzeiten im Freien.
- **Schlafzimmer** – ca. 10,64 m<sup>2</sup>, mit angrenzendem **Ankleideraum** von 2,92 m<sup>2</sup>.
- **Zimmer 1** – ca. 11,23 m<sup>2</sup>, mit Zugang zu einem zweiten, besonders großen Balkon (10,91 m<sup>2</sup>), der zusätzliche Wohnqualität schafft.
- **Zimmer 2** – ca. 9,78 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit maßgefertigten Einbauschränken – perfekt als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer.
- **Badezimmer** – ca. 5,06 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC – geschmackvoll gefliest.
- **Separates WC** – ca. 1 m<sup>2</sup> – praktisch im Familienalltag oder bei Besuch.
- **Kellerabteil** – ca. 7 m<sup>2</sup>, bietet zusätzlichen Stauraum.

### Ausstattung:

- Bodenschichten in den Wohnräumen mit hochwertigem Barlinek-Echtholzparkett.
- Glatte, frisch gestrichene Wände schaffen eine angenehme Raumwirkung.
- Moderne PVC-Fenster mit guter Wärmedämmung.
- Badezimmer und separates WC mit eleganter Keramik und pflegeleichten Fliesen.
- Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser, was komfortabel und effizient ist.

### Weitere Vorteile:

- Zwei große Balkone auf gegenüberliegenden Seiten der Wohnung sorgen für optimale Lichtverhältnisse und bieten Rückzugsorte zu verschiedenen Tageszeiten.
- Zahlreiche **freie Parkplätze** auf dem Gelände, wodurch selbst in den Abendstunden stets eine Parkmöglichkeit gegeben ist.
- Monatliche Betriebskosten betragen bei vier erwachsenen Personen ca. **€235 (PLN 1.000)** – äußerst attraktiv für diese Wohnfläche.
- Das Wohngebiet ist ruhig und familienfreundlich angelegt, mit viel Grünfläche rundherum – ideal zum Spazieren, Spielen oder Entspannen.

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Umgebung.

### Verfügbarkeit:

Bezugsfrei ab **Januar 2025** – bereit für Ihre persönliche Gestaltung und neue Lebenspläne.

Diese attraktive Wohnung verbindet modernes Wohnen mit Ruhe, Komfort und hervorragender Infrastruktur. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Angebots.

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.01.2025

**Alter Preis:** 1.024.000 PLN

**Stadtteil – Wohngebiet:** Nowe Miasto

**Gesamtfläche:** 74,34 m<sup>2</sup>

**Grundstücksart:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2017

**Wohnstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Großplatte

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

**Zufahrtsstraße:** Anliegerstraße

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Warmwasserversorgung:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Keller vorhanden:** Ja

**Kellerfläche:** 7 m<sup>2</sup>

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Küchenausstattung:**

- Kühlschrank

- Backofen

- Geschirrspüler

- Mikrowelle

**Waschmaschine:** Ja

**Sicherheitsmerkmale:**

- Videoüberwachung

- Gegensprechanlage

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Terrakotta, Holzdielen

**Garderobe/Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Badezimmerausstattung:**

- Dusche
- Waschmaschine
- Handtuchheizkörper
- Waschbecken
- WC

**Infrastruktur in der Nähe:**

- Park
- Geschäft

- Krippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeistation
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

## Cechy nieruchomości

Keller   Aufzug   Gas   Garderobe   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.

## 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