



## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in zentraler Lage von Stettin

**145,000 € (618,000 PLN)**

Rok budowy 2018   2 Pokoje   ~54 m<sup>2</sup>

### Opis

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und separater Garage – ideal für Stadtnähe und Komfort**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte, großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines modernen Wohngebäudes mit Aufzug und Tiefgarage. Das Gebäude wurde 2018 in neuer Technologie errichtet und zeichnet sich durch ruhige Aufzüge sowie große Balkone aus.

Die Wohnung besteht durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** (ca. 14 m<sup>2</sup>)

- **Separate Küche** mit maßgefertigter Einbauküche
- **Modernes Badezimmer** mit WC und großer Duschkabine (Umbau auf Badewanne möglich)

Alle Möbel und die komplette Ausstattung, wie auf den Fotos zu sehen, sind im Kaufpreis enthalten und verbleiben in der Wohnung.

### Lage:

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage – nur zwei Straßenbahnstationen vom Stadtzentrum entfernt. In der Umgebung befinden sich Universitäten, ein Krankenhaus, eine Bibliothek sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

### Besondere Vorteile der Immobilie:

- Optimale Lösung für junge Leute dank der Nähe zu Hochschulen und Schulen
- Günstig gelegen für Senioren – bequem über das Hochparterre erreichbar
- Energieeffizienter Bau mit moderner Ausstattung
- Balkon für mehr Wohnkomfort

### Optional:

Eine **abschließbare Einzelgarage** im Untergeschoss mit separatem Grundbuch kann zusätzlich erworben werden – Preis: €16.355 (PLN 70.000).

**Sofortige Übergabe** nach Zahlung möglich.

**Nur ein Ansprechpartner – Exklusives Angebot**

Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein!

## Szczegóły

**Wohnung zum Verkauf in Pomorzany –  
Sofort einziehen ab dem 18.01.2025!**

**Preis:** ehemals 618.125 PLN

**Verfügbarkeit:** ab 18. Januar 2025

**Lage:** Stadtteil Pomorzany, ruhige  
Seitenstraße

---

### Objektdaten

- **Objektart:** Wohnung

- **Wohnfläche:** 53,75 m<sup>2</sup>
- **Bauweise:** Massivbau / Ziegel
- **Baujahr:** 2018
- **Etage:** Erdgeschoss (von insgesamt 6 Etagen)
- **Eigentumsform:** Eigentum
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Allgemeinzustand:** Sehr guter Zustand
- **Gebäudestandard:** Sehr gut
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Balkonanzahl:** 1
- **Balkonfläche:** ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Ausrichtung:** Ost und West
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschmaschine
- WC
- Waschbecken
- **Stromanschluss 400V (Drehstrom):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

---

### Ausstattung

- **Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Warmwasser:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußboden:** Laminat / Paneele
- **Küche:** separate Küche mit Fenster
- **Küchenausstattung:** Elektroherd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Badausstattung:**

---

### Umgebung – Alles in der Nähe!

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Supermarkt / Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten
- Grundschule
- Universität / Hochschule
- Apotheke
- Gastronomie / Restaurants
- Krankenhaus
- Spielplatz

---

Ein modernes und komfortables Zuhause mit idealer Infrastruktur direkt vor der Tür. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien – hier können Sie sich sofort wohlfühlen!

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss   Aufzug   Gas   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.

## 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