



## Stettin: Modernes Gartenapartment mit 2 Garagen in familienfreundlicher Lage

**226,000 € (959,000 PLN)**

Rok budowy 2018   4 Pokoje   ~82 m<sup>2</sup>

### Opis

**Exklusiv bei uns – Modernes Erdgeschossapartment mit Garten und zwei Garagenstellplätzen**

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Angebot vorstellen zu dürfen: eine stilvoll eingerichtete, moderne Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten und zwei Garagenplätzen in der Tiefgarage. Das Gebäude wurde 2018 in hochwertiger Silikatziegelbauweise errichtet.

### Lage

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Wohnviertel *Za Sterem*. In der Nähe finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Bushaltestellen, das Einkaufszentrum CH Ster,

Castorama, Media Expert, eine Kindertagesstätte, Kindergarten sowie einen Spielplatz. Das Gelände ist durch eine Schranke gesichert – eine ideale Wohnlage für Familien mit Kindern.

### **Wohnfläche – 81,68 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort:

- Wohnzimmer mit offener Küche (34,86 m<sup>2</sup>) und direktem Zugang zur Terrasse und zum angrenzenden Garten (85,30 m<sup>2</sup>)
- Flur (10,54 m<sup>2</sup>)
- Drei Schlafzimmer (10,41 / 9,30 / 9,21 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit WC (4,68 m<sup>2</sup>)
- Separates WC (2,68 m<sup>2</sup>)

Die Fenster sind nach Norden, Süden und Westen ausgerichtet, was den Tageslichtkomfort zusätzlich erhöht.

### **Ausstattung und Besonderheiten**

Diese Wohnung überzeugt durch ihren modernen Stil und hochwertige Ausstattungen:

- Maßgeschneiderte Einbauküche mit Kochinsel und integrierten Haushaltsgeräten: Backofen, Geschirrspüler (60 cm), Kühlschrank, 5-Zonen-Induktionskochfeld und Dunstabzug
- Wohnzimmer mit dekorativer LED-Beleuchtung in mehreren Farben – bequem per Fernbedienung steuerbar
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Außenrollläden an allen Fenstern

### **Garten und Garagen**

Zur Wohnung gehört ein wunderschöner, gepflegter Garten mit 85,30 m<sup>2</sup> – der perfekte Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende. Zusätzlich stehen zwei großzügige, direkt miteinander verbundene Garagenstellplätze mit einer Fläche von 17,47 m<sup>2</sup> und 16,45 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Tiefgarage ist bequem per Aufzug erreichbar.

## Technische Angaben

- Alle Medien stammen aus städtischen Anschlüssen
- Moderne Bauweise aus dem Jahr 2018
- Grundstückszugang über eine Schranke

## Nebenkosten (zur Orientierung)

- Monatliches Hausgeld: €XXX (PLN XXX) (*nicht angegeben, bitte mit dem Anbieter klären*)

Diese charmante Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Lage – eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 1.060.000 PLN

**Stadtteil - Wohngebiet:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 81,68 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2018

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Keramikziegel

**Küchentyp:** Durchreiche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 4,68 m<sup>2</sup>

**WC-Fläche:** 2,68 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 34,86 m<sup>2</sup> + 10,41 m<sup>2</sup> +

9,21 m<sup>2</sup> + 9,30 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Aufzug:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 2

**Garten:** Ja

**Ausrichtung:**

- Norden: Ja

- Süden: Ja

- Westen: Ja

**Badezimmerausstattung:**

- Badewanne

- Waschbecken

- WC

Diese moderne und großzügige Wohnung befindet sich im grünen Stadtteil Gumieńce und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines 2018 erbauten Wohnblocks mit Aufzug und besteht aus vier hellen, gut geschnittenen Zimmern.

Die große Wohnfläche von 81,68 m<sup>2</sup> bietet viel Raum zur freien Entfaltung. Das geräumige Wohnzimmer (34,86 m<sup>2</sup>) ist ideal zum Entspannen, während die weiteren Zimmer vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Dank der Ausrichtung nach Norden, Süden und Westen ist die Wohnung zu jeder Tageszeit optimal belichtet.

Die Küche ist mit einer praktischen Durchreiche gestaltet und komplett

ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler.

Das Badezimmer bietet mit einer komfortablen Badewanne, Waschbecken und WC einen hohen Wohnkomfort. Zusätzlich steht ein separates WC (2,68 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören:

- 2 private Stellplätze (inkl. Garage)
- Eigener Garten – perfekt für Familien oder Haustierbesitzer
- Internetanschluss vorhanden
- Sehr gepflegter Zustand — sowohl die Wohnung als auch das gesamte Gebäude befinden sich in einem außergewöhnlich guten Zustand

Eine ideale Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine gute Lage legen.

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss   Aufzug   Garage   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.

## 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