



## **Stilvolle Gartenwohnung im Grünen in Stettin – modern, familienfreundlich, bezugsfertig**

**198,000 € (840,000 PLN)**

Rok budowy 2021 3 Pokoje ~67 m<sup>2</sup>

### **Opis**

#### **Komfortables Erdgeschossapartment mit Garten im Grünen**

Zum Verkauf steht eine stilvolle Erdgeschosswohnung in einem modernen, ruhigen Wohnkomplex, der im Jahr 2021 erbaut wurde. Das abgeschlossene Areal befindet sich in einer grünen Umgebung, in unmittelbarer Nähe eines Sees – und dennoch mit schneller, bequemer Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin.

#### **Perfekt für Familien mit Kindern**

Für Familien mit Kindern bietet diese Lage ausgezeichnete Voraussetzungen. Innerhalb von nur 500 m befinden sich eine moderne Grundschule, Discounter sowie zahlreiche

weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die den Alltag angenehm und unkompliziert machen.

### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines niedrigen Wohngebäudes und bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene:

- **Heller, großzügiger Wohnbereich** mit modernem, offenem Küchenkonzept inklusive hochwertiger Küchengeräte und direkten Zugang zum privaten Garten
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** mit Blick zum Garten – eines davon mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Modern ausgestattetes Bad** mit Dusche, WC und stilvollem Interieur
- **Einladender Flur** mit praktischem Schnitt

### **Extras und Ausstattung:**

- Elektrisch betriebene **Außenrollläden**, bequem per Fernbedienung steuerbar, sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Glatte Wandoberflächen und gepflegter Zustand – die Wohnung ist **bezugsfertig** und erfordert keinerlei Investitionen
- Besonderes Highlight: **Privater Garten**, idyllisch und liebevoll gestaltet – ideal zum Entspannen mit einer Tasse Kaffee in der Morgensonne

### **Garage und Stellplatz inklusive**

Zur Wohnung gehört eine **geräumige Garage**, die direkt vom Garten aus erreichbar ist – praktisch bei jedem Wetter. Neben dem Auto bietet sie zusätzlich Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder weitere persönliche Dinge. Für weitere Bewohner oder Gäste steht außerdem ein **zusätzlicher Außenstellplatz** direkt am Gebäude zur Verfügung.

### **Fazit:**

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, Nähe zur Natur und perfekte Anbindung – ideal für alle, die Ruhe und Stadtnähe suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause mit viel Privatsphäre und durchdachtem Komfort.

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung  
**Stadtteil / Wohngebiet:** Dąbie  
**Gesamtfläche:** 67,16 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbebauung)  
**Baujahr:** 2021  
**Zustand:** Sehr gut  
**Bauweise / Baumaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Offene Küche / Kochnische  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Warmwasseraufbereitung:** Gastherme  
mit zwei Heizkreisen  
**Heizung:** Gaszentralheizung  
**Gasanschluss:** Ja  
**Gegensprechanlage:** Ja  
**Bodenbeläge:** Feinsteinzeug (Terrakotta),  
Paneele  
**Umzäunung:** Komplett eingezäunt  
**Garage:** Ja  
**Garten:** Ja  
**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Cechy nieruchomości

Gas   Zaun   Garage   Garten   Erdgeschoss

## 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