



## Bezrzecze: Sonnige Maisonettewohnung in geschlossener Wohnanlage „Dolina Słońca“

**265,000 € (1,129,000 PLN)**

Baujahr 2010   4 Zimmer   ~95 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in der geschlossenen  
Wohnanlage „Dolina Słońca“ in Bezrzecze**

Entdecken Sie diese wunderschöne, sonnige Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von **94,68 m<sup>2</sup>**, gelegen in der beliebten, sicheren Wohnanlage „Dolina Słońca“ in Bezrzecze.

#### Raumaufteilung:

**Erste Ebene - ca. 70,29 m<sup>2</sup>:** - Geräumiges Wohnzimmer mit offenem Flur (35,37 m<sup>2</sup>) und Zugang zur großen Terrasse mit Südwest-Ausrichtung

- Zwei Schlafzimmer (12,70 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>), jeweils mit fest eingebauten Kleiderschränken
- Separate, kompakte Küche (5,48 m<sup>2</sup>), derzeit durch eine Leichtbauwand abgetrennt – diese kann bei Wunsch leicht zum Wohnbereich hin geöffnet werden
- Tageslichtbad mit Fenster (5,50 m<sup>2</sup>)

**Zweite Ebene - ca. 24,39 m<sup>2</sup> (Grundfläche):** - Schlafzimmer oder Arbeitsbereich

- Zweites Badezimmer, das in einen großen Abstell-/Wirtschaftsraum mit Dachfenster übergeht

Die Holztreppe mit offener Struktur verbindet elegant beide Etagen und fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein.

**Ausstattung:**

- Hochwertige Materialien in der gesamten Wohnung
- Eichenparkettböden
- Türen aus Vollholz
- Elektrische Markise über der Terrasse
- Geschmackvolle und gepflegte Innenausstattung – bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf

**Zusätzliche Optionen:**

Gegen einen Aufpreis kann ein Stellplatz in der **Tiefgarage** sowie ein **Außenstellplatz mit zugehörigem Kellerraum** erworben werden.

**Betriebskosten:**

Das monatliche Hausgeld beträgt etwa **€254 (PLN 1.078)** und umfasst Vorauszahlungen für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser. Eigentümer erhalten regelmäßig Rückzahlungen in Höhe von ein bis anderthalb Monatsbeträgen aufgrund geringer tatsächlicher Verbrauchskosten.

Diese Immobilie besticht durch ihre Lichtverhältnisse, durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage in einer angesehenen Wohnanlage mit privaten Grünflächen und hohem Sicherheitsstandard.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung zu überzeugen.

## Details

### **Eigentumswohnung mit hohem Standard - sofort bezugsbereit!**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 94,68 m²

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2010

**Bauweise:** Betonblock

**Zustand der Immobilie:** Sehr gut

**Gebäudestandard:** Sehr gut

Diese großzügige und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2010 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Das Objekt besticht durch einen sehr guten technischen und optischen Standard. Dank vollständig umzäuntem Grundstück sowie vorhandener Sicherheitsmaßnahmen wie Überwachungskameras, Schutzdienst und Rezeption genießen

Sie hier ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- **Küche:** separate, voll ausgestattete Küche
- **Badezimmer:** 2
- **Terrasse:** ja – großer, sonniger Terrassenbereich, ideal zum Entspannen
- **Anzahl Terrassen:** 1
- **Garderobe / Ankleidezimmer:** ja
- **Keller / Unterkellerung:** vorhanden
- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

### **Technische Ausstattung:**

- Starkstromanschluss (400V)
- Highspeed-Internet
- Rezeption im Eingangsbereich
- Überwachungskameras (Monitoring)

- Sicherheitsdienst  
(Schutzpersonal)

### **Zusätzliche Merkmale:**

- Komplette umzäuntes Grundstück
- Garage inklusive
- Sehr gute Verkehrsanbindung  
und Infrastruktur
- Ruhige und gepflegte  
Wohngegend

Diese Wohnung bietet viel Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Sicherheit und modernes Wohnen legen. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Sicherheit   Empfang   Zaun   Garage   Garderobe   Terrasse  
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.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.