



## Modernes Maisonette mit Garten und Dachterrasse in ruhiger Lage in Stettin-Krzekowo

**183,000 € (780,000 PLN)**

Baujahr 2023   4 Zimmer   ~83 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Modernes Maisonette-Apartment mit Garten und Terrasse in ruhiger Lage von Szczecin-Krzekowo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, dreigeschossige Apartment befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnviertel im gefragten Stadtteil Krzekowo in Stettin. Die Siedlung bietet eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen – mit ausgezeichnetem Zugang zur Innenstadt sowie zu Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

### Wohnfläche und Aufteilung

Das Apartment verfügt über eine Gesamtfläche von **83,21 m<sup>2</sup>**, verteilt auf drei Ebenen:

- **Erdgeschoss:** großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, Eingangsbereich und Gäste-WC
- **1. Obergeschoss:** zwei helle Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer
- **2. Obergeschoss:** offene Galerie mit Zugang zu einer **großen Dachterrasse**

### Privater Garten und Stellplatz

Hervorzuheben ist der private, direkt vom Wohnzimmer aus begehbare **Garten mit 104,4 m<sup>2</sup>** – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen für Kinder.

Ein **PKW-Außenstellplatz**, günstig in Nähe des Wohnungseingangs gelegen, gehört ebenfalls zur Immobilie.

Es besteht die Möglichkeit, einen weiteren Außenstellplatz zum Preis von **€3.500 (PLN 15.000)** zu erwerben.

### Bautechnik und Ausstattung

Das Gebäude wurde aus **Porotherm-** und **Suporex-Mauerwerk** errichtet und mit einer **18 cm dicken Styropor-Dämmung** isoliert – dadurch profitieren Sie von einem ausgezeichneten Wärme- und Schallschutz.

- **Heizung und Warmwasser** erfolgen über eine energieeffiziente **Gastherme**
- **Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (Rekuperation)** sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

## Vielfalt an Wohnungstypen

In diesem Projekt stehen **4 verschiedene Wohnungstypen** zur Auswahl – mit Wohnflächen zwischen **65 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup>** sowie variierenden Grundrissen und Gartenflächen.

Die gesamte Wohnsiedlung umfasst **16 stilvoll gestaltete Gebäude** in moderner Architektursprache. Jedes Gebäude beherbergt **nur zwei Wohneinheiten**, was ein hohes Maß an Privatsphäre verspricht.

## Baufortschritt

- **Baubeginn:** 1. Quartal 2024
- **Geplante Fertigstellung der ersten Einheiten:** 2. Quartal 2025

Diese Wohnung ist eine ideale Lösung für alle, die die Vorzüge eines Hauses genießen möchten, ohne auf die Vorteile des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Perfekt geeignet für Familien, Paare und alle, die Komfort schätzen und modernes Wohnen in naturnaher Umgebung suchen.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung  
**Verfügbar ab:** 30.06.2025  
**Stadtteil:** Krzekowo  
**Gesamtfläche:** 83,21 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Gebäudetyp:** Haus  
**Baujahr:** 2023  
**Standard:** Entwicklertandard  
**Wandmaterial:** Keramikziegel  
**Küchentyp:** Kochnische  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der WCs:** 1  
**Erdgeschosswohnung:** Ja  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Warmwasseraufbereitung:**  
Gastherme (2-Kreislaufsystem)  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Gasanschluss:** Ja  
**Gegensprechanlage:** Ja  
**Fenster:** Kunststofffenster  
**Einfriedung:** Komplett umzäunt  
**Garage:** Ja

### Lage und Umgebung

- **Nächstgelegener Lebensmittelladen:** in der Nähe

- **Nächster Kindergarten:** in der Nähe
- **Nächste Grundschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Nächster Spielplatz:** in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   Zaun   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.

## **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.