



## **Moderne Maisonette mit Balkon & TG-Stellplatz in ruhiger Wohnanlage in Pöllitz**

**200,000 € (854,000 PLN)**

Baujahr 2019   4 Zimmer   ~85 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Moderne Maisonette-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Wohnanlage**

Zum Verkauf steht eine stilvoll eingerichtete Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche, gelegen im 1. Stock eines modernen Wohngebäudes in einer geschlossenen, ruhigen Wohnsiedlung – nur etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

#### **Raumaufteilung:**

- Offenes Wohnzimmer mit moderner Küchenzeile
- Drei separate, gut geschnittene Schlafzimmer

- Helles Badezimmer
- Unteres Entrée und oberer Flur
- Praktischer begehbarer Kleiderschrank
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeit für eine zweite Nasszelle
- Klassischer Balkon

Zur Wohnung gehört ein großzügiger, abschließbarer Tiefgaragenstellplatz mit einer Fläche von 23,78 m<sup>2</sup> – ideal für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung:

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien ausgestattet. Eine durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables und modernes Wohnerlebnis.

Besonderes Highlight: In der gesamten Wohnung ist eine Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit geschlossener Wohnstruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Apotheken. Auch die grüne Umgebung mit nahegelegenem Wald lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten an der frischen Luft ein.

Dank der sehr guten Anbindung ans Verkehrsnetz erreichen Sie schnell alle wichtigen Teile der Stadt – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig stadtnah leben möchten.

## Wohnumfeld:

- Geschlossene, gepflegte Wohnanlage
- Ruhige Nachbarschaft mit angenehmem Wohnklima
- Umgeben von Grünflächen und Wald
- Nur ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt

## Nebenkosten:

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt €165 (PLN 700) bei einer Dreipersonenhaushalt. Darin enthalten sind: - Warm- und Kaltwasser  
- Rücklagenbildung (Instandhaltungsfonds)  
- Müllgebühren  
- Verwaltungskosten

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, hervorragender Lage und komfortablem Wohnraum. Perfekt für Familien oder Paare, die ein modernes Zuhause in ruhiger Umgebung suchen.

## Details

**Zu vermieten: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in ausgezeichnetem Zustand - verfügbar ab dem 19.09.2024**

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 19.09.2024

**Wohnfläche:** 85,45 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2019

**Zustand der Wohnung:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Bauweise / Wandmaterial:** Ytong

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss): 1**

**Zimmeraufteilung und**

**Ausstattung:**

- Küche: Offene Einbauküche
- Badezimmer: 2
- Balkon: 1

- Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer
- Fußbodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat, Feinsteinzeug
- Fenster: Kunststofffenster
- Badezimmersausstattung: Fenster, Heizkörper (Handtuchwärmer), Waschmaschine, WC, Trockner, Dusche, Waschbecken

### **Technische Ausstattung:**

- Zentralheizung & Warmwasser über städtisches Netz
- Klimaanlage
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Telefonanschluss
- 400V Starkstromanschluss
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Videoüberwachung

**Küchenausstattung:**

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler
- Elektroherd
- Mikrowelle

**Zusätzliche Räume und****Ausstattung:**

- Keller
- Vollumzäutes Grundstück
- Garage
- 4 Stellplätze

**Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit sehr guter Anbindung an städtische Infrastruktur. Alles Wichtige für den Alltag ist in der Nähe:

- Parkanlagen
- Waldgebiete
- Supermarkt
- Kindergarten
- Kita
- Grundschule
- Bushaltestelle und öffentlicher Nahverkehr
- Apotheke
- Restaurants
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

**Ausrichtung:**

- Nord- und Südausrichtung

**Einziehen und wohlfühlen!**

Diese großzügige Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, ihren idealen Zustand und ihre ruhige, aber gut angebundene Lage. Ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in einer wohl durchdachten Umgebung suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Klimaanlage   Zaun   Garage   Garderobe   Balkon

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.