



## Attraktive 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Pölitz zu verkaufen

**227,000 € (969,000 PLN)**

Baujahr 1994    5 Zimmer    ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Attraktive Fünzimmerwohnung in ruhiger Lage von Police**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich gut gestaltete 5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten, dreigeschossigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1994. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in einem attraktiven Teil von Police – ideal für Familien, Paare oder auch zur Vermietung.

#### **Wohnfläche und Raumaufteilung**

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 78,39 m<sup>2</sup> und ist funktional und durchdacht aufgeteilt:

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener, moderner Küche
- Vier separate Schlafzimmer, eines davon wurde hochwertig aus einem ehemaligen Balkon umgebaut (mit 2-fach verglasten PVC-Fenstern, Vinylboden und Einbauschränk)
- Separate, stilvolle Badezimmer
- Zusätzliches WC
- Flur mit viel Stauraum

### **Ausstattung und Zustand**

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr hohen Standard:

- Hochwertige Bodenbeläge und Wandverkleidungen in allen Räumen
- In nahezu allen Bereichen wurden moderne 3-fach verglaste PVC-Fenster installiert (außer im umgebauten Balkonraum)
- Viel Tageslicht und eine besonders helle, freundliche Raumatmosphäre
- Geschmackvolle und pflegeleichte Innenausstattung
- Durchdachtes Möbeldesign mit praktischen Einbauten und cleverer Stauraumnutzung

Im Kaufpreis enthalten sind alle festen Einbauten sowie zwei große Schränke, ein Bett aus dem Schlafzimmer, ein Sofa und eine Kommode – eine perfekte Lösung für alle, die sofort einziehen möchten.

### **Zusätzliche Vorteile**

Zur Wohnung gehört ein großer, massiver und vollständig isolierter Kellerraum – ideal als Lagerfläche oder Hobbyraum. Das Gebäude selbst ist wärmegeklämt und befindet sich in gepflegtem Zustand. Das Treppenhaus ist sauber und ordentlich, das Umfeld ist begrünt und gut strukturiert.

Die gesamte Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über einen modernen Fernwärmeanschluss – effizient und bequem.

### Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und sehr gut angebundenen Wohngegend. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung zum Zentrum und anderen Stadtteilen. Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

### Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich aktuell auf etwa €260 (PLN 1.100) und beinhalten:

- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser
- Kaltwasser
- Müllabfuhr
- Allgemeine Betriebskosten
- Hausreinigung
- Rücklagen für Instandhaltung

(Angabe bei 5-Personen-Haushalt mit Kindern)

### Fazit

Diese charmante Wohnung bietet viel Platz, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage – ideal für Familien oder Investoren. Dank der durchdachten Raumaufteilung und des sehr guten Zustands ist sie sofort bezugsfertig.

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein - überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!**

### Details

**Art der Immobilie:** Wohnung  
**Gesamtfläche:** 78,39 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Wohnblock  
**Baujahr:** 1994

**Standard:** Sehr gut  
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

vorhanden

**Anzahl der WCs:** 1

**Gasanschluss:** Ja

**Zufahrtsstraße:** Lokalstraße

**Internetanschluss:** Ja

**Erdgeschoss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):**  
4

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Warmwasserquelle:** Städtisches  
Netz

**Ankleidezimmer:** Ja

**Heizung:** Fernwärme (städtisches  
Netz)

**Anzahl der Balkone:** 1

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der  
Nähe

**Unterkellerung / Keller:** Keller

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Gas   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.

**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.