



## **Sonnige 3-Zimmer-Maisonette mit Balkon in Toplage von Stettin zu verkaufen**

**184,000 € (780,000 PLN)**

Baujahr 2002   3 Zimmer   ~75 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Sonnige Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern in hervorragender Lage**

Zum Verkauf steht eine helle, zweistöckige 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2002, gelegen in der beliebten Lutniana-Straße. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten – Bushaltestelle, der idyllische Park Kasprowicza und Jasne Błonia, Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Verwaltungsstellen und Banken – all das in einem Umkreis von maximal 500 Metern.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt durch eine repräsentative Rezeption. Ein großer Aufzug sowie ein 24-Stunden-Portierdienst sorgen für Komfort und Sicherheit im Alltag.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und kann wahlweise komplett oder teilweise möbliert übernommen werden – dies ist individuell verhandelbar.

## **Erste Ebene:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zu einem sonnigen Südbalkon.
- Im Wohnbereich befinden sich zwei Sofas, ein TV-Schrank, ein Flachbildfernseher sowie ein Esstisch mit Stühlen.
- Die moderne Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, inklusive Elektrogeräten: Kühlschrank, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen und Mikrowelle.
- Separates Gäste-WC mit praktischen Einbauschränken.
- Unter der Treppe zum Obergeschoss wurde zusätzlicher Stauraum mit weiteren Schränken geschaffen.
- Die Böden bestehen aus hochwertigem Barlinek-Holzparkett, in Küche und Bad aus glasiertem Feinsteinzeug.

## **Zweite Ebene:**

- Zwei Schlafzimmer mit gemütlichen Dachschrägen. Eines der Zimmer verfügt über Regalgieße aus Rigips, im anderen befindet sich ein Bett mit Matratze.
- Beide Schlafzimmer bieten großzügige Einbauschränke mit Garderobenfunktion.
- Modernes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Bidet, WC sowie einer Wasch-Trocken-Kombination. Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Komfort.
- In einer großen Nische befindet sich praktischer Stauraum mit Einbauschränken, ideal für Haushaltsgeräte oder Waschmaschine.

- Die Dachfenster sind mit außenliegenden Verdunkelungsrollen und innenliegenden Sonnenschutzrollen ausgestattet.

## Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld ca. €130 (PLN 550)
- Gas im Winter ca. €38 (PLN 160)
- Zusätzlich: Strom, TV und Internet je nach Verbrauch.

## Zusatzinformation:

Der Kauf eines großen Stellplatzes in der Tiefgarage unter dem Gebäude ist obligatorisch und kostet zusätzlich €22.350 (PLN 95.000).

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, lediglich kleinere Renovierungsarbeiten wie das Abschleifen des Parkettbodens wären empfehlenswert. Die Räume sind lichtdurchflutet und großzügig geschnitten - ideal für Paare oder Familien mit Kindern.

## Einziehen und wohlfühlen - wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

(Hinweis: Dieses Angebot stellt keine verbindliche Offerte im Sinne des polnischen Zivilgesetzbuches dar. Alle Angaben dienen ausschließlich Informationszwecken und sollten individuell geprüft werden. Das Bild- und Textmaterial ist urheberrechtlich geschützt und darf nur mit schriftlicher Zustimmung verwendet werden.)

## Details

**Eigentumswohnung in Jasne Błonia – sehr guter Standard**

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 31.03.2025

**Wohnfläche:** 74,70 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Jasne Błonia

**Alter Preis:** 895.000 PLN

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2002

**Gebäudestand:** Sehr gut

**Bauweise:** Sonstige Baustoffe

**Stockwerke (inkl. EG):** 3

**Aufzug:** Ja

**Barrierefrei:** Ja

---

**Raumaufteilung:**

- **Küche:** Offene Küche – 10 m<sup>2</sup>
  - **Badezimmer:** 1 – 5 m<sup>2</sup>
  - **Separate Toilette:** 1 – 2 m<sup>2</sup>
  - **Balkon:** 1 – 4 m<sup>2</sup> mit Südausrichtung
  - **Garderobe:** Ja
- 

**Ausstattung:**

- **Fenster:** Neue Holzfenster
  - **Heizung:** Gasetagenheizung
  - **Warmwasseraufbereitung:** Gasbefeueter 2-Kreislauf-Boiler
  - **Starkstrom (400 V):** Ja
  - **Gasanschluss:** Ja
- 

**Küchengeräte:**

- **Kühlschrank:** Ja
  - **Backofen:** Ja
  - **Mikrowelle:** Ja
  - **Geschirrspüler:** Ja
  - **Waschmaschine:** Ja
- 

**Badezimmersausstattung:**

- Handtuchheizkörper
  - Bidet
  - WC
  - Waschbecken
  - Badewanne
  - Waschmaschine
- 

**Sicherheitsmerkmale:**

- **Überwachung:** Ja
  - **Videoüberwachung:** Ja
  - **Gegensprechanlage:** Ja
  - **Rezeption:** Ja
  - **Sicherheitsdienst:** Ja
- 

**Parkmöglichkeiten:**

- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Stellplätze:** 1

Diese hochwertige Wohnung in bester Lage von Jasne Błonia überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und zahlreiche Annehmlichkeiten. Ideal für alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Sicherheit   Empfang   Garage   Garderobe   Barrierefrei  
Balkon   Zaun

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#430081**

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.