



## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Eckbalkon und Ankleide in Stettin- Polonia zu verkaufen**

**209,000 € (890,000 PLN)**

Baujahr 2010   3 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit begehbarem Kleiderschrank und  
großem Eckbalkon im Stadtteil Polonia**

Zum Verkauf steht eine stilvolle, moderne und funktionale 3-Zimmer-Wohnung mit begehbarem Kleiderschrank sowie einem großzügigen Eckbalkon mit freiem Blick.

Die Wohnung befindet sich im begehrten Wohnviertel "Osiedle Polonia" in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2010. Das Haus verfügt über leise Aufzüge, die bis zur Tiefgarage führen. Die Wohnung liegt im 4.

Obergeschoss und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

## Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 30 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteter Raum mit großen Fenstern und direktem Zugang zum Balkon
- **Moderne Einbauküche** mit Kochinsel – voll ausgestattet mit hochwertigen Haushaltsgeräten (Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld, Kühlschrank)
- **Zwei komfortable Schlafzimmer** – 14,22 m<sup>2</sup> und 13,5 m<sup>2</sup>, hell und gut geschnitten
- **Geräumiger Flur** – ca. 10,5 m<sup>2</sup> mit separatem Ankleide- bzw. Abstellbereich für Kleidung, Schuhe und Haushaltsgeräte
- **Badezimmer** – ca. 6 m<sup>2</sup>, modern ausgestattet mit Badewanne (Duschfunktion), Waschbecken, Toilette, Bidet und Waschmaschine
- **Großer, sonniger Eckbalkon** mit Blick auf eine offene Grünfläche – ideal zum Entspannen

## Zusätzliche Informationen:

- **Tiefgaragenstellplatz (16,5 m<sup>2</sup>)** optional verfügbar – separate Grundbuchnummer – Preis auf Anfrage
- Fensterorientierung: **Südwesten** – viel Tageslicht den ganzen Tag über
- Die Wohnung ist **bezugsfertig** – kein Renovierungsaufwand notwendig

## Highlights im Überblick:

- Funktionales, komfortables und modernes Wohnen
- Gepflegtes Wohngebäude mit Aufzug bis zur Tiefgarage
- Großzügiges Raumgefühl mit durchdachtem Grundriss
- Wunderschöner Balkon mit viel Privatsphäre – keine direkten Fenster gegenüber
- Ausgezeichnete Lage – ruhige Wohngegend nahe dem Stadtzentrum, **fußläufig ca. 10 Minuten** zur berühmten **Brama Portowa**
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

- Vielfältige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Universitäten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäuser
- Ideal für Paare, Familien oder als attraktive Kapitalanlage

Diese charmante Wohnung kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer citynahen, aber ruhigen Lage – perfekt für alle, die ein hochwertiges Zuhause oder eine wertstabile Investition suchen.

**Besichtigungen sind nach Absprache möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Dieses Angebot dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar.

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

städtischen Netz

**Stadtteil - Wohngebiet:**

**Aufzug im Gebäude:** Ja

Pomorzany

**Ausstattung:**

**Gesamtfläche:** 73,70 m<sup>2</sup>

- Kühlschrank: Ja

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

- Backofen: Ja

**Baujahr:** 2010

- Geschirrspüler: Ja

**Standard:** Sehr gut

- Gegensprechanlage: Ja

**Baumaterial:** Silikat

- Fenster: Neue Holzfenster

**Küchentyp:** Offene Küche

- Fußboden: Dielen

**Anzahl der Badezimmer:** 1

- Garage: Ja

**Zimmerflächen:** 30 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>

**Infrastruktur in der Nähe:**

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4

- Park: In der Nähe

**Raumhöhe:** 2,52 m

- Geschäft: In der Nähe

**Warmwasserversorgung:**

- Kinderkrippe: In der Nähe

Städtisches Versorgungsnetz

- Kindergarten: In der Nähe

**Heizung:** Fernwärme aus dem

- Grundschule: In der Nähe

- Hochschule: In der Nähe

- ÖPNV: In der Nähe
- Apotheke: In der Nähe
- Gastronomie: In der Nähe
- Fitnessstudio: In der Nähe
- Krankenhaus: In der Nähe
- Bank: In der Nähe
- Spielplatz: In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Garage   Balkon

## 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.