



## Stilvolles Garten-Apartment in Stettin – modern, möbliert & sofort bezugsfertig

**236,000 € (999,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~79 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes, stilvoll eingerichtetes Apartment mit Garten -  
einzugsbereit!**

Dieses hochwertig ausgestattete Apartment überzeugt durch stilvolles Design, großzügige Raumaufteilung und eine exklusive Ausstattung. Die Kombination aus hellen Elementen, wie der eleganten weißen Einbauküche mit schwarzen Steinarbeitsplatten, hochwertigem Bodenbelag und einem modernen Badezimmer verleiht dem Zuhause ein einzigartiges Ambiente mit einem Hauch von Luxus.

**Wohnfläche:** ca. 78 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2 (mit optionaler Rückführung in 3 Zimmer möglich)

**Gartenfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup>

**Zusätzliche Stellplätze:** 2, je €4.700 (PLN 20.000) – obligatorischer Kauf

Das Apartment wurde ursprünglich mit drei Zimmern geplant; die jetzigen Eigentümer haben sich jedoch für einen großzügigeren offen gestalteten Grundriss entschieden. Bei Bedarf kann der dritte Raum problemlos wiederhergestellt werden.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich** – ca. 28 m<sup>2</sup>  
Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.
- **Großzügiges Schlafzimmer** – ca. 22 m<sup>2</sup>  
Dieser Raum kann auf Wunsch geteilt werden, um ein drittes Zimmer zu schaffen.
- **Hochwertiges Badezimmer** – ca. 6,5 m<sup>2</sup>  
Modern ausgestattet mit einer großen Glasdusche und stilvoller Keramik.
- **Begehrter Kleiderschrank** – ca. 2 m<sup>2</sup>  
Praktischer Stauraum mit direktem Zugang vom Schlafzimmer.
- **Hauswirtschaftsraum** – ca. 6 m<sup>2</sup>  
Mit Waschmaschine und zusätzlichem Gartenzugang.
- **Großer Flur mit Windfang** – ca. 14 m<sup>2</sup>  
Funktionale Aufteilung mit ausreichend Platz für Garderobe & Co.

### Ausstattung:

- **Einbauküche** im eleganten Design mit hochwertigen Geräten
- **Fußbodenheizung** – gasbetrieben über einen Zweikreiskessel
- **Dreifachverglaste Fenster** – für optimale Wärme- und Schalldämmung
- **Voll möbliert** – sämtliche auf den Fotos sichtbaren Möbel sind im Verkauf enthalten

**Außenbereich:**

Zum Apartment gehört ein gepflegter **Garten (ca. 80 m<sup>2</sup>)**, der sowohl über den Wohnbereich als auch über den Hauswirtschaftsraum zugänglich ist. Perfekt für Familien, Gartenliebhaber oder Haustierbesitzer.

Zudem stehen zwei **Außenstellplätze** zur Verfügung, die jeweils zu einem Preis von €4.700 (PLN 20.000) erworben werden. Diese sind im Kauf verpflichtend enthalten.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit großzügigem Außenbereich und hoher Wohnqualität kombinieren möchten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 16.12.2024

**Stadtteil - Wohngebiet:** Osów

**Gesamtfläche:** 78,53 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2017

**Ausstattungsstandard:** Perfekter Zustand

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Baumaterial:** Hohlblockstein

**Küchentyp:** Küchenzeile

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Gasanschluss:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

## **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.