



## Stettin: Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in ruhiger Wohnanlage

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2018   2 Zimmer   ~56 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und privatem Garten in ruhiger Wohnanlage**

### Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung mit zwei Zimmern überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und einen eigenen Gartenbereich – ideal für alle, die Komfort, Ruhe und naturnahe Entspannung zu schätzen wissen.

### Wohnfläche und Raumaufteilung

Die gut geschnittene Wohnfläche setzt sich zusammen aus:

- **Schlafzimmer:** ca. 13,16 m<sup>2</sup> mit großem Fenster – viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
- **Wohnzimmer:** ca. 17,63 m<sup>2</sup> mit großzügiger Fensterfront auf einer Seite und einem bodentiefen Terrassenfenster auf der anderen. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 8,82 m<sup>2</sup> große Terrasse und weiter in den privaten Garten mit ca. 34,41 m<sup>2</sup>.
- **Küche:** ca. 8,37 m<sup>2</sup> – hell und stilvoll, teilweise offen zum Wohnzimmer, mit der Möglichkeit zur vollständigen Abtrennung. Die moderne Einbauküche wurde mit hochwertigen Materialien gefertigt und ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet.
- **Badezimmer:** ca. 5,70 m<sup>2</sup> mit Fenster, komfortabler Duschkabine sowie einer geschickt verbauten Waschmaschine.

Die gesamte Wohnung verfügt über dreifach verglaste Fenster sowie elektrische, einbruchhemmende Rollläden – für angenehmes Raumklima und zusätzliche Sicherheit.

### **Ausstattung & Komfort**

Die Wohnung wurde 2019 fertiggestellt und mit Liebe zum Detail in einem modernen, zeitgemäßen Stil eingerichtet. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung und bietet viel Stauraum – perfekt für Paare oder Singles mit Anspruch auf Lebensqualität.

Der private Garten und die großzügige Terrasse erweitern den Wohnbereich nach draußen – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder Grillen.

### **Das Wohnensemble**

Die Wohnung ist Teil der exklusiven Wohnanlage **Patio Verde**, die 2019 erbaut wurde. In der architektonisch ansprechenden Anlage befinden sich lediglich 54 Wohneinheiten – was für eine angenehme, familiäre Atmosphäre sorgt. Die grüne Gestaltung der Gemeinschaftsflächen, inklusive liebevoll

angelegter Bepflanzungen und eines Kinderspielplatzes, lädt zum Verweilen ein.

- Zugang nur für Bewohner und deren Gäste über gesicherte Toranlagen und Schranken.
- Die Wohnung befindet sich in innenliegender Lage – ruhig, geschützt und mit hohem Wohnkomfort.
- Stellplätze sind sowohl in der Tiefgarage als auch auf dem großzügigen, allgemein zugänglichen Außenparkplatz verfügbar.

### Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einem gut entwickelten, familienfreundlichen Umfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote
- Kindergärten, Krippen und Schulen
- Bushaltestellen mit Anbindung an das städtische Netz

### Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal als Hauptwohnsitz oder als werthaltige Kapitalanlage. Die Kombination aus moderner Architektur, ruhiger Lage und privaten Außenflächen macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!**

### Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil - Wohngebiet:** Pogodno II

**Gesamtfläche:** 56,46 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2018

**Standard:** Perfekt – bezugsfertig

**Gebäudestatus:** Neuwertig

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Internetanschluss:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja  
**Gegensprechanlage:** Ja  
**Garten:** Ja

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Wohnviertel Pogodno II in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2018. Mit einer Gesamtfläche von 56,46 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables und funktionales Wohnambiente, das selbst höchste Ansprüche erfüllt.

Die Wohnung ist in einem idealen Zustand – sowohl optisch als auch technisch. Sie liegt im Erdgeschoss und bietet dadurch nicht nur einen bequemen Zugang, sondern auch direkten Zugang zu einem eigenen Gartenbereich – perfekt zum Entspannen oder als Spielfläche für Kinder.

Die moderne Küche mit Fenster bietet viel Tageslicht und schafft ein angenehmes Umfeld zum Kochen und Verweilen. Das großzügige Badezimmer ist praktisch geschnitten und hochwertig ausgestattet.

Das Gebäude selbst wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet, was für Energieeffizienz und

Langlebigkeit steht. Es ist vollständig überwacht (Monitoring) und mit einer Gegensprechanlage ausgestattet – das sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Der Internetanschluss ist bereits vorhanden, was Homeoffice oder Streaming problemlos ermöglicht.

Die Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Bauweise und perfekter Lage macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die stilvolles Wohnen in einem ruhigen und zugleich gut angebundenen Stadtteil suchen.

### **Highlights der Immobilie:**

- Neubau aus 2018
- Erdgeschoss mit eigenem Garten
- Perfekter Zustand – sofort bezugsbereit
- Helle Küche mit Fenster
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Anschluss an schnelles Internet
- Ruhige Lage in gepflegtem Wohnviertel

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung in Pogodno II!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss    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.