



## Stettin: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage in Mierzyn

**182,000 € (769,000 PLN)**

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

### Beschreibung

#### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Mierzyn

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, gelegen im ersten Obergeschoss eines gepflegten, niedriggeschossigen Gebäudes in Mierzyn – einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage.

#### Aufteilung der Wohnung:

- **Wohnzimmer** (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Kamin und Zugang zu einem überdachten **Balkon** (ca. 10 m<sup>2</sup>)

- **Schlafzimmer 1** (ca. 12,5 m<sup>2</sup>)
- **Schlafzimmer 2** (ca. 9,5 m<sup>2</sup>)
- **Küche mit Essbereich** (ca. 17,5 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer mit WC** (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- **Flur** (ca. 6 m<sup>2</sup>)

### **Ausstattung und Zustand:**

Das Wohnzimmer verfügt über einen gemütlichen Kamin sowie über einen großen, überdachten Balkon mit viel Platz für Sitzmöbel. Auf dem Boden wurde hochwertiger Feinsteinzeug verlegt, die Wände sind glatt verputzt und gestrichen. Die abgehängte Decke ist mit energiesparender LED-Beleuchtung ausgestattet.

Beide Schlafzimmer sind mit robustem Laminatboden ausgelegt und haben verputzte, gestrichene Wände. In beiden Räumen befinden sich maßgefertigte Einbauschränke, die praktischen Stauraum bieten.

Die geräumige Küche ist offen gestaltet und mit dem Essbereich verbunden. In der Küche ist moderner Lacobel-Glasfliesenbelag verbaut, im Essbereich glatte, gestrichene Wände. Der Boden ist ebenfalls mit Feinsteinzeug gefliest.

Die maßgefertigte Kücheneinrichtung ist im Kaufpreis enthalten und mit hochwertigen Haushaltsgeräten ausgestattet: Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen und Kühlschrank.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2023 komplett renoviert und bietet eine moderne Ausstattung: Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Bidet sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Wände und Boden sind mit stilvoller Keramik gefliest.

### **Weitere Informationen:**

- **Beheizung und Warmwasser** erfolgen über eine effiziente Gastherme mit zwei Heizkreisen.

- Die Immobilie ist **ohne Hausverwaltung**, was sehr **niedrige monatliche Nebenkosten** bedeutet – es fallen nur verbrauchsabhängige Kosten an.
- Das Gebäude wurde umfassend renoviert; **das Dach wurde im Jahr 2020 erneuert**.
- **Ausreichend Parkplätze** befinden sich direkt vor dem Haus.
- Das Wohngebiet bietet zudem **einen Kinderspielplatz** sowie eine familienfreundliche Umgebung.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gut entwickelten Lage von Mierzyn mit guter Infrastruktur. In direkter Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Post
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten
- Fahrradwege

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder als Kapitalanlage.

**Exklusivangebot – nur bei uns verfügbar.**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung  
**Stadtteil/Siedlung:** Gumieńce  
**Gesamtfläche:** 74,20 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbauweise)  
**Baujahr:** 2010  
**Standard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Baumaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3  
**Warmwasserbereitung:**  
Gastherme, zweikreisig  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Gasanschluss:** Ja  
**Internetanschluss:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja  
**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Terrakotta, Paneele

**Kamin:** Ja

**Balkonfläche:** 10 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung mit Blick nach**

**Norden:** Ja

**Ausrichtung mit Blick nach**

**Süden:** Ja

**Badezimmerausstattung:**

- WC
- Dusche
- Handtuchheizkörper
- Bidet
- Fenster

Diese moderne und sehr gepflegte Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Gumieńce in einem 2010 erbauten Mehrfamilienhaus. Mit einer gesamten Wohnfläche von 74,20 m<sup>2</sup> bietet sie großzügigen Raum für komfortables Wohnen.

Das helle Wohnzimmer verfügt über einen stilvollen Kamin und Zugang zu einem großzügigen Balkon mit einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Abende oder als Frühstücksplatz im Freien. Die Wohnung bietet Ausblicke sowohl nach Süden als auch nach Norden,

was für eine optimale Belichtung sorgt.

Die separate Küche mit Fenster ist mit allen notwendigen Geräten wie Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet. Das Badezimmer besticht durch hohe Ausstattung mit Dusche, Bidet, Fenster, modernem Heizkörper und WC.

Die Wohnung ist mit langlebigen Bodenbelägen wie Terrakottafliesen und hochwertigen Paneelen versehen. Kunststofffenster sorgen für gute Isolierung und niedrige Energiekosten.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gaszentralheizung mit einem zweikreisigen Gaskessel – effizient sowohl für Heizung als auch Warmwasser. Zusätzlich ist das Gebäude in sehr gutem Zustand, was geringe Instandhaltungskosten erwarten lässt.

Anschlüsse für Internet und Kabelfernsehen sind vorhanden, ebenso wie eine Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Immobilie besticht durch ihre hohe Wohnqualität und ist sofort bezugsbereit. Ideal für

Familien, Paare oder als renditestarke  
Kapitalanlage.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Kamin   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.