



## Pölitz: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Garten, Balkon und Klimaanlage in ruhiger Lage

**155,000 € (659,000 PLN)**

Baujahr 2008   2 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großem Garten in ruhiger Lage in Police**

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von ca. 50,12 m<sup>2</sup> in einem ruhigen Wohnviertel in Police. Diese attraktive Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und einen komfortablen Lebensstil – ideal für Paare, Singles oder als Kapitalanlage.

#### **Raumaufteilung:**

- Helles Wohnzimmer mit offener Küche

- Badezimmer mit WC
- Praktischer Flur
- Balkon mit direktem Zugang zum Garten
- Garten mit ca. 122 m<sup>2</sup> Fläche

Zusätzlich stehen gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie ein Fahrrad-/ Kinderwagenraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört außerdem ein privates Kellerabteil.

### **Ausstattung und Zustand:**

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, vollständig möbliert und ausgestattet – u.a. mit Elektrogeräten namhafter Marken wie Samsung (Kühlschrank, Fernseher). Die Einrichtung ist modern, funktional und sofort bezugsfertig. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine installierte Klimaanlage – besonders angenehm an heißen Tagen.

### **Besonderes Highlight:**

Der großzügige private Garten mit etwa 122 m<sup>2</sup> Fläche ist eine echte Seltenheit. Er ist komplett mit einer über 1,80 m hohen Hecke eingefasst, was für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt. Ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende im Freien.

### **Wirtschaftliche Aspekte:**

Die monatlichen Betriebskosten (Hausgeld) betragen ca. €156 (PLN 670). Die Warmwasserversorgung und Heizung erfolgen zentral über das städtische Netzwerk – dies garantiert eine zuverlässige und energiesparende Versorgung.

### **Weitere Vorteile:**

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Bezugsfertig – inkl. Möbel und Elektrogeräte
- Viel Stauraum durch Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

- Eigener Garten mit Balkonzugang
- Klimatisierung für warme Sommertage

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Privatsphäre und eine attraktive Lage. Perfekt für alle, die eine hochwertige Wohnung mit zusätzlichem Außenbereich suchen.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 50,12 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2008

**Standard:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Warmwasser:** Städtisches Netz

**Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Keller:** Ja

**Garten:** Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Diese moderne und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 50,12 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines dreistöckigen

Gebäudes aus dem Jahr 2008. Das Gebäude wurde aus Ytong gebaut, was für gute Wärmedämmung und Schallschutz sorgt.

Die Wohnung besticht durch ihren sehr guten Standard und eine durchdachte Raumaufteilung. Das Herzstück bildet das helle Wohnzimmer mit integrierter Kochnische, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet ist – ideal zum Kochen und Entspannen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet Komfort auf hohem Niveau. Zusätzlich stehen Ihnen ein Kellerraum sowie ein privater Gartenbereich zur Verfügung, der sich hervorragend zur Erholung im Freien eignet.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen

über das städtische Netz, was für zusätzliche Energieeffizienz sorgt.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, was diese Immobilie sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien äußerst attraktiv macht.

### **Highlights der Immobilie:**

- Sehr guter Zustand – bezugsbereit
- Erdgeschosslage mit Zugang zum Garten
- Energieeffiziente Versorgung durch städtisches Netz
- Ruhige, aber zentral gelegene Wohngegend
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Keller   Garten   Balkon

## 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.