



## **Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Südbalkon im Zentrum von Stettin-Turzyn**

**155,000 € (660,000 PLN)**

Baujahr 2004 3 Zimmer ~74 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolles und lichtdurchflutetes Apartment im Herzen von Szczecin-Turzyn**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem einzigartigen Apartment in ruhiger und dennoch zentraler Lage im begehrten Stadtteil Turzyn in Szczecin. Die angebotene Immobilie überzeugt durch modernes Design, praktische Raumaufteilung und eine freundliche, helle Atmosphäre.

### **Lage und Umgebung**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohngebäude aus dem Jahr 2004, das in moderner Bauweise errichtet wurde. Die Lage vereint städtischen Komfort mit Privatsphäre: etwas abseits der Hauptstraße gelegen, genießen Sie hier Ruhe und dennoch kurze Wege zu öffentlichen

Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen, Restaurants und weiteren Dienstleistungen.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Mit einer Gesamtfläche von 74 m<sup>2</sup> liegt dieses Apartment im 2. Obergeschoss und bietet:

- **Wohnbereich mit offener Küche und Esszone** – Große Fensterflächen, sowohl vertikal als auch im Dachbereich, sorgen für viel Tageslicht. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den südlich ausgerichteten Balkon – perfekt für sonnige Momente im Freien.
- **Maßgefertigte Küche in elegantem Weiß** – Vollständig ausgestattet mit modernen Einbaugeräten, darunter Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle sowie eine Kochinsel mit Induktionskochfeld.
- **Großzügige Schlafzimmer** – Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und führt in einen praktischen begehbaren Kleiderschrank – ideal zur übersichtlichen Aufbewahrung.
- **Modernes Badezimmer** – Ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine.
- **Zusätzliches Zimmer auf leichtem Podest** – Flexibel nutzbar als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Darüber hinaus steht eine offene Lagerebene über einem Teil des Apartments zur Verfügung – eine clevere Lösung für zusätzlichen Stauraum.

### Highlights der Immobilie

- **Offene, helle Räume mit variierenden Deckenhöhen** (bis zu 4,70 m), die das Raumgefühl deutlich erweitern
- **Guter Zustand und ansprechender Wohnstandard**
- **Bodenbeläge aus hochwertigem Laminat**
- **Panoramaausblicke nach Norden und Westen**
- **Südbalkon für sonnige Stunden**

### Nebenkosten

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €210 (PLN 890) und umfassen unter anderem Betriebskosten, Hausverwaltung und Instandhaltung.

---

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine besondere Immobilie mit Charakter und Komfort im Zentrum von Szczecin suchen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie Ihr neues Zuhause – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

### Details

**Wohnung in Turzyn – Sehr guter Zustand, 74 m<sup>2</sup>**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Turzyn

**Gesamtfläche:** 74,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2004

**Zustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Betonblöcke

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Raumhöhe:** 4,70 m

**Bodenbelag:** Paneele

**Anzahl der Balkone:** 1

**Ausrichtung:** Blick nach Norden und Westen

### Eigenschaften der Immobilie

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.