



## Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Wohnlage in Pretzen

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1998   4 Zimmer   ~83 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Moderne, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in gepflegtem Mehrfamilienhaus**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle und sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 83,10 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines vierstöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1998. Das Haus wurde solide in Ziegelbauweise errichtet und ist mit Styropor gedämmt – ideal für energiesparendes Wohnen.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung besticht durch eine kluge Raumaufteilung und helle, freundliche Zimmer mit einer großzügigen Deckenhöhe von 2,50 m.

- **Wohnfläche gesamt:** 83,10 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer:** ca. 30 m<sup>2</sup> – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Runden
- **3 Schlafzimmer:** ca. 18 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup> – flexibel nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- **Küche:** 6 m<sup>2</sup> – mit Fenster, gut ausgestattet mit elektrischer Herdplatte, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- **Badezimmer:** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Flur mit ausreichend Stauraum**

Die Wohnung verfügt über moderne Fenster (teils Holz, teils Kunststoff), eine Gegensprechanlage sowie gepflegte Bodenbeläge mit Laminat.

### **Beheizung und Energie:**

Die Wohnung wird über eine moderne, zweikreisige Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt.

**Ein privater Balkon** lädt zum Entspannen ein – hier können Sie Ihre Kaffepause an der frischen Luft genießen.

### **Zusätzliche Vorteile:**

Zur Wohnung gehört ein praktischer **Garagenstellplatz**, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart.

### **Top-Lage in einem ruhigen Wohngebiet:**

Die Wohnung befindet sich in einem sauberen und ruhigen Wohnviertel mit viel Grünflächen rundum. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

- **Supermärkte:** Biedronka, Żabka, Lidl
- **Gesundheitsversorgung:** Apotheke, Arztpraxis
- **Gastronomie:** Pizzeria und weitere Restaurants

- **Bildungseinrichtungen:** Krippe, Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit:** Spielplatz in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Sehr gute Anbindung – Haltestellen nur wenige Minuten entfernt

In nur **3 Gehminuten** erreichen Sie alle zentralen Punkte des Viertels – perfekt für kinderfreundliches und komfortables Wohnen.

### **Einziehen und wohlfühlen:**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand – hier können Sie sofort einziehen. Sie eignet sich perfekt für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und helles Wohnen in ruhiger Lage suchen.

### **Monatliches Hausgeld:**

€240 (PLN 1.020)

Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!

## Details

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand – 83,10 m<sup>2</sup> mit Garage**

### **Objektbeschreibung**

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1998) aus Ziegelmauerwerk. Sie überzeugt durch ihren sehr guten Standard und eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Gesamtfläche von 83,10 m<sup>2</sup>.

### **Raumaufteilung**

- **Wohnzimmer:** 30 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1:** 18 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** 12 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 3:** 9 m<sup>2</sup>
- **Küche:** 6 m<sup>2</sup> mit Fenster
- **Badezimmer:** 1
- **Stockwerk:** Gebäude mit insgesamt 4 Etagen
- **Raumhöhe:** 2,50 m

### Ausstattung

Die Wohnung verfügt über:

- Neue Holz- und Kunststofffenster
- Fußböden mit modernen Paneelen
- Voll ausgestattete Küche mit:
- Backofen
- Geschirrspüler
- Elektroherd
- Mikrowelle
- Gegensprechanlage
- Gaskombi-Therme für Warmwasser und Heizung
- Gasanschluss vorhanden
- Garage

### Lage

Die Wohnung liegt in einem gut angebundenen Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Gastronomie
- Kindergarten und Krippe
- Grundschule
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

### Zusatzinformationen

Monatliche Kosten: **€1.157 (PLN 4.930)** – Bruttobetrag

Diese Wohnung bietet großzügigen Wohnkomfort für Familien oder alle, die viel Platz schätzen – perfekt gelegen und hochwertig ausgestattet.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Keller

## **Pretzen**

Przeclaw (deutsch Pretzen) ist ein Dorf südwestlich von Stettin, nahe Kołbaskowo. Es ist ein sich schnell entwickelnder Ort, der in den letzten Jahren an Beliebtheit als Wohnort für in Stettin arbeitende Personen gewonnen hat. Er zeichnet sich durch moderne Wohninfrastruktur und die Nähe zu Grünflächen aus.

## **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.