



Stettin: Modernes Garten-Apartment mit Balkon in ruhiger Wohnlage in Żelechowa

176,000 € (749,000 PLN)

Baujahr 2021 3 Zimmer ~60 m²

Beschreibung

Stilvoller Garten-Apartment im modernen Wohnviertel in Szczecin-Żelechowa

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten, hochwertig ausgestatteten Apartment im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2021. Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer gepflegten, neuen Wohnanlage in der Ostrowska-Straße in Szczecin, im ruhigen Stadtteil Żelechowa.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnfläche von 60,33 m² umfasst:

- **Heller, offener Wohnbereich** (21 m²) mit elegant abgetrenntem Küchenbereich und Zugang zu einem Balkon sowie einem **privaten Garten** mit einer Fläche von 42,38 m² – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien
- **Zwei gemütliche Schlafzimmer** (je 12 m²) mit viel Licht und Ruhe
- **Modernes Bad mit WC** (5,5 m²), ausgestattet mit stilvollen Elementen
- Einladender **Flur** mit praktischem Schnitt

Das Apartment ist geschmackvoll eingerichtet und bezugsfertig – es sind **keine weiteren Investitionen erforderlich**. Die hochwertige Einbauküche ist im Preis enthalten.

Zusätzliche Vorteile

Zum Angebot gehören außerdem:

- **Zwei Abstellräume** im Untergeschoss mit insgesamt 7,69 m² (3,33 m² + 4,36 m²) zum Gesamtpreis von **€9.370 (PLN 40.000)**
- **Zwei Stellplätze in der Tiefgarage** unter dem Gebäude zum Gesamtpreis von **€17.567 (PLN 75.000)**

Wohnanlage

Die moderne Wohnsiedlung bietet:

- Gepflegte Grünflächen und ansprechende Umgebung
- Umzäuntes, **vollständig gesichertes Gelände mit Videoüberwachung**
- **Aufzug im Gebäude**
- Anschlüsse für Internet und Gegensprechanlage vorhanden
- **Zentralheizung und Warmwasser** aus dem städtischen Netz
- **Solide Bauweise** mit Ytong-Mauerwerk

Lage

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Umgebung mit **guter Verkehrsanbindung** aus. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind bequem erreichbar.

Dieses Apartment ist perfekt für alle, die modernes Wohnen in freundlicher Nachbarschaft und mit Zugang zu einem privaten Garten suchen.

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Immobilie präsentieren zu dürfen!

Details

Moderne Wohnung mit Garten in Żelechowa

Zum Verkauf steht eine ideale 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von **60,02 m²** im Erdgeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr **2021**, gelegen im Stadtteil Żelechowa in Szczecin. Die Immobilie befindet sich in einem **hervorragenden Zustand** – sowohl die Wohnung selbst als auch das Gebäude sind neuwertig und bezugsfertig.

Aufteilung und Ausstattung: -
Geräumiges Wohnzimmer mit einer **offenen Küche (Küchenzeile)** -
Zwei Schlafzimmer mit Flächen von jeweils **12 m²** - Badezimmer mit moderner Ausstattung, Fläche: **5,5**

m² - Zugang zu einem **eigenen Garten**, ideal zur Erholung im Freien - **Balkon** für zusätzlichen Komfort - **Fenster aus Kunststoff** sorgen für eine gute Isolierung - **Vollständig umzäuntes Grundstück**

Gebäude: - Neubau mit nur **3 Etagen**, inklusive Erdgeschoss - Aufzug vorhanden - barrierefreier Zugang - **Garage** inklusive - Gebäude ist mit **Videoüberwachung (Monitoring)** ausgestattet - **Domofon** für zusätzliche Sicherheit

Versorgung und Technik: - **Zentrale Fernwärmeversorgung** (Heizung und Warmwasser über das städtische Netz) - **Internetanschluss** vorhanden

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine **Siedlungsstraße** führt direkt zur Immobilie. Dank der guten Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt ist der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Zusätzliche Kosten: - Preis für den Garagenstellplatz: **€7.033 (PLN 29.999)**

Diese Wohnung bietet modernes Wohnen in angenehmer, familienfreundlicher Umgebung mit Komfortausstattung und Garten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Zaun Garage Garten 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.



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.