



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

**156,000 € (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! Diese charmante und außergewöhnlich helle Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Turzyn im Zentrum von Szczecin. Die Lage besticht durch hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants, medizinischen Einrichtungen, Post und weiteren Dienstleistern. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein ruhiges Umfeld, da sich das Gebäude abseits der Hauptstraße befindet.

### Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 74 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Baujahr:** 2004
- **Gebäudeart:** Moderner Wohnblock aus Betonblöcken
- **Zustand:** Sehr guter Standard
- **Fußbodenbelag:** Hochwertige Paneele
- **Zimmeranzahl:** 3 Zimmer inkl. zusätzlichem Raum
- **Bad:** 1 Bad mit Dusche
- **Balkon:** 1
- **Raumhöhe:** bis zu 4,70 m
- **Ausrichtung:** Fenster nach Norden und Westen

### Raumaufteilung:

Das großzügige und offen gestaltete Wohnzimmer wird durch bodentiefe Fenster mit natürlichem Licht durchflutet und führt direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon – ideal für entspannte Stunden in der Sonne. Der Wohnbereich ist harmonisch mit der stilvollen, offenen Küche mit Essplatz verbunden. Die weiße maßgefertigte Küchenzeile verfügt über moderne Einbaugeräte: Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle und eine Kochinsel mit Induktionskochfeld.

Die geräumige Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und verfügt über ein begehbares Ankleidezimmer – ein echtes Highlight für all jene, die Wert auf Stauraum legen. Ein zusätzlicher Raum mit Einbauschrank auf einer erhöhten Ebene eignet sich perfekt als zweites Schlafzimmer oder als Homeoffice.

Die moderne Badezimmersausstattung beinhaltet eine Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschine.

Ein weiterer Pluspunkt ist die offene Fläche oberhalb eines Teils der Wohnung, die derzeit als praktische Abstellfläche dient.

### Komfort & Atmosphäre:

Besonders hervorzuheben ist die angenehme Atmosphäre durch die besondere Raumhöhe und die Vielzahl an Dach- und Flügelfenstern – so entsteht ein wohnliches Gefühl von Weite und Licht. Die gelungene Raumaufteilung macht die Wohnung sehr funktional und wohnlich zugleich.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Ausstattung und durchdachtem Grundriss machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Paare, kleine Familien oder stilbewusste Einzelpersonen, die zentral und komfortabel wohnen möchten.

### Betriebskosten:

- **Aktuelle monatliche Nebenkosten:** €315 (PLN 1.345)

Zögern Sie nicht und entdecken Sie diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil - Siedlung:** Turzyn

**Gesamtfläche:** 74,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock

**Baujahr:** 2004

**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise (Wände):** Betonblöcke

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Raumhöhe:** 4,70 m

**Bodenbelag:** Paneele

**Anzahl der Balkone:** 1

**Ausrichtung:** Nord- und Westblick

Ein modernes und gepflegtes 3-Zimmer-Apartment mit einer Fläche von 74 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Turzyn. Die Wohnung befindet sich in einem 2004 erbauten Wohnblock und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, angenehme Raumhöhe und einen sehr guten technischen Zustand.

Die offene Küche bietet einen freien Übergang zum Wohnzimmer und schafft ein großzügiges Wohngefühl. Die nach Norden und Westen ausgerichteten Fenster sorgen für

viel Tageslicht und angenehmes Raumklima.

Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein, während hochwertige Paneele für ein wohnliches Ambiente sorgen.

**Nebenkosten:** €187,80 (PLN 800)

Ideal als Familienwohnung oder für Paare, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Lage legen.

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.