



## **Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in moderner Wohnanlage in Stettin-Pomorzany**

**148,000 € (629,000 PLN)**

Baujahr 2020   2 Zimmer   ~46 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes 2-Zimmer-Apartment in Pomorzany – Bezugsfertig mit Balkon in südöstlicher Ausrichtung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in attraktiver Lage von Pomorzany! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2020. Die Immobilie liegt in einer geschlossenen Wohnanlage mit Aufzug und Videoüberwachung – ideal für alle, die Wert auf Komfort, Sicherheit und einen modernen Lebensstil legen.

Die Wohnung bietet auf ca. 46,49 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung:

- **Heller Wohnbereich mit offener Küche (ca. 5,55 m<sup>2</sup>)** und direktem Zugang zum Balkon
- **Großzügiges Schlafzimmer** mit ebenfalls eigenem Balkonzugang
- **Modern ausgestattetes Badezimmer** mit hochwertigen Oberflächen
- **Funktionaler Flur** mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

Weitere Highlights der Wohnung:

- **Südöstlich ausgerichteter Balkon**, zugänglich vom Wohnzimmer und Schlafzimmer – perfekt für sonnige Morgen und entspannte Abende
- **Bezugsfertiger Zustand** – keine Renovierungen notwendig
- **Moderne Innenausstattung** inklusive Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- **Hochwertiger Bodenbelag aus Laminat**, pflegeleicht und stilvoll
- **Kunststofffenster** mit sehr guter Wärmedämmung
- **Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung über das städtische Netz**
- **Ruhige, familienfreundliche Lage** mit umliegenden Grünflächen

Gebäudeausstattung:

- Aufzug
- Gepflegte, moderne Treppenhäuser
- Videoüberwachung
- Volle Einfriedung der Wohnanlage für maximale Privatsphäre
- Möglichkeit zum Erwerb eines **Tiefgaragenstellplatzes für €15.258 (PLN 65.000)** (mit eigenem Grundbuchblatt)

Nebenkosten:

- Monatlicher Hausgeldanteil: **ca. €135 (PLN 575)** – beinhaltet Beiträge für Instandhaltungsrücklage, Heizung, Warm-/Kaltwasser, Müllentsorgung und Treppenhausreinigung

## Top-Lage:

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu:

- Mehreren Universitäten – ideal für Studierende
- Innenstadt und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Supermärkten, Dienstleistungen und Restaurants
- Parks, Spielplätzen und Fitnessstudios
- Apotheken, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen

Diese moderne Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer oder als Kapitalanlage mit sehr guten Vermietungschancen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und der hervorragenden Lage bei einer Besichtigung!

## Details

### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Pomorzany**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive Wohnung befindet sich im Stadtteil Pomorzany in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2020. Sie liegt im 7-geschossigen Wohnblock mit Aufzug und bietet eine Gesamtfläche von 46,49 m<sup>2</sup>.

**Raumaufteilung:** - Wohnzimmer: 14 m<sup>2</sup>  
- Schlafzimmer: 13,99 m<sup>2</sup>  
- Offene Küche: 5,55 m<sup>2</sup>  
- Badezimmer: 1

**Ausstattung und Standard:** - Ideal gepflegt – Bezugsfertiger Zustand

- Hochwertige PVC-Fenster
- Fußboden mit modernen Paneelen
- Küche als offener Küchenbereich mit:
  - Einbaukühlschrank
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Moderne Haustechnik mit Fernwärmeversorgung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
  - Gegensprechanlage und Videoüberwachung für zusätzliche Sicherheit
  - Vollständig umzäuntes Grundstück
  - Tiefgaragenstellplatz vorhanden (€14.790 [PLN 63.000])

**Lage und Umgebung:** Die Wohnung liegt in einer

ausgezeichneten Lage mit schneller Anbindung an die städtische Infrastruktur. Alle notwendigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Parkanlagen
- Supermärkte
- Kindergärten
- Grundschulen
- Universität
- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheken
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudios
- Spielplätze
- Krankenhäuser
- Banken

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit ruhiger und zugleich zentraler Lage. Ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Jetzt besichtigen und verlieben!

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun Garage 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.