



## Stettin: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in ruhiger Lage Bezrzecze

**189,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 2009   4 Zimmer   ~87 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvoll ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Bezrzecze

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer elegant ausgestatteten Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten, zweigeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 2009 in der beliebten Gegend von Bezrzecze.

Die großzügige Wohnfläche von 87,1 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, drei separate Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit WC sowie einen einladenden Flur. Das Highlight der Wohnung ist der beeindruckende, ca. 45 m<sup>2</sup> große, nach außen gerichtete Terrassenbereich, der direkt an das Wohnzimmer anschließt – ein perfekter Ort zum Entspannen im Freien oder für gesellige Abende. Eines der

Schlafzimmer bietet zudem Zugang zu einem zusätzlichen Balkon – ideal für ein privates Frühstück im Sonnenschein.

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr guten Standard: stilvoll und sorgfältig eingerichtet mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Detail. Sie ist bezugsfertig und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige, die ein komfortables und gut angebundenes Zuhause suchen.

Besonders attraktiv ist die ruhige, familiäre Wohngegend. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet den Bewohnern einen gemeinschaftlichen Gartenbereich, der von nur sechs Parteien genutzt wird – perfekt für Kinder oder zum gemeinsamen Verweilen. Im Treppenhaus steht außerdem ein praktischer Abstellraum für Kinderwagen oder Fahrräder zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt: Es besteht die Möglichkeit, einen geräumigen Garagenstellplatz mit 26 m<sup>2</sup> Fläche direkt im Haus zu erwerben. Der Preis hierfür beträgt €18.779 (PLN 80.000).

**Ausstattung im Überblick:** - Wohnfläche: 87,1 m<sup>2</sup>

- 4 Zimmer, inklusive großzügigem Wohn- und Essbereich
- Große, sonnige Terrasse mit 45 m<sup>2</sup>
- Balkon am Schlafzimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Fenster, Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Badezimmer mit WC
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit Zweikreis-Therme
- Video-Gegensprechanlage
- Gemeinschaftsgarten
- Separater Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Garage optional: €18.779 (PLN 80.000)
- 6 Stellplätze im Gemeinschaftseigentum

**Lage und Umgebung:**

Bezrzecze bietet eine ideale Kombination aus urbaner Anbindung und

naturnahem Wohnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Einkaufsmöglichkeiten

- Kindergarten und Grundschule
- Gesundheitszentrum und Apotheke
- Busverbindungen und weitere Dienstleistungen
- Gastronomieangebote in der direkten Umgebung

Diese attraktive Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen in ruhiger Lage mit allem Komfort – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Details

### **Zum Verkauf: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Bezzecze**

**Wohnfläche:** 87,10 m<sup>2</sup>

**Lage:** Bezzecze, in ruhiger und gut angebundener Wohngegend

**Baujahr:** 2009

**Etage:** Erdgeschoss in einem 2-stöckigen Gebäude

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Zustand:** Sehr guter Standard, sehr guter Zustand des Gebäudes

**Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Helle Küche mit Fenster
- Sehr großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse

- 1 Badezimmer
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-Therme
- Bodenbeläge: Details nicht angegeben
- Terrasse mit einer Fläche von 45 m<sup>2</sup>
- Privater Garten
- Komplette Einfriedung des Grundstücks

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Kühl-Gefrierkombination
- Backofen
- Geschirrspüler
- Videogegensprechanlage
- Eigene Garage
- 6 Außenstellplätze auf dem Grundstück

### **Lagevorteile:**

- Gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Geschäfte, Apotheke, Gastronomie

fußläufig erreichbar

- Kindertagesstätte und Grundschule in der Umgebung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

**Monatliche Nebenkosten:**

- Instandhaltungsrücklage, Hausnebenkosten etc.: €176 (PLN 750)

Diese lichtdurchflutete Wohnung mit großem Gartenbereich und großzügiger Terrasse bietet viel Komfort auf einer Ebene – ideal für Familien oder alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf Stadtnähe zu verzichten.

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas    Zaun    Garage    Garten    Terrasse    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.