



## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Wohnlage in Stettin- Bezrzecze**

**184,000 € (780,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~70 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger, grüner Lage von Bezrzecze**

Wir präsentieren Ihnen eine gepflegte und großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 70,37 m<sup>2</sup>, gelegen im ersten Obergeschoss eines modernen, dreistöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 2009. Das Gebäude befindet sich in einem vollständig umzäunten, überwachten Wohnkomplex in Bezrzecze – einem ruhigen Stadtteil von Szczecin, der sich durch viel Grün und eine familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet.

## Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 70,37 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Baujahr:** 2009
- **Zustand:** Sehr gut
- **Balkon:** Ja (1 Stück)
- **Küche:** Offene Küche
- **Badezimmer:** 1
- **Keller:** Ja
- **Garagenstellplatz:** verfügbar

## Ausstattung:

- Solides Mauerwerk (Ziegelbauweise)
- Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Netz
- Videoüberwachung, elektronische Gegensprechanlage, Sicherheitsschutz
- Vollständig umzäunte Wohnanlage
- Einbauküche mit Kühlschrank inklusive

## Perfekt für Familien und Haustierliebhaber

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien mit Kindern sowie Haustierbesitzer. In direkter Nähe befindet sich ein Hundespielplatz. Mehrere Spielplätze, ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Fitnessstudio sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Restaurants und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Das Wohngebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Szczecin sowie zu Universitäten und Schulen gewährleistet.

## Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im nahegelegenen Park oder Wald ein – ein ideales Wohnumfeld für alle, die naturnah leben und doch die Vorteile der Stadt nutzen möchten.

---

Diese Wohnung kombiniert Komfort, Sicherheit und eine ausgezeichnete Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieser Immobilie überzeugen!

**Monatliche Betriebskosten laut Angabe: € (PLN \*\*)** [Hinweis: Wenn keine Angaben gemacht wurden, kein Text hier.]

## Details

### **Wohnung in Berzecze - 70,37 m<sup>2</sup>, sehr guter Zustand**

Zum Verkauf steht eine helle, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 70,37 m<sup>2</sup> in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2009. Das Gebäude besteht aus drei Etagen, die Wohnung befindet sich in einem sehr guten technischen und optischen Zustand.

### **Details zur Immobilie:**

- **Lage:** Berzecze – ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur und viel Grün in der Umgebung
- **Etage:** in einem 3-stöckigen Wohnblock

- **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** massive Ziegelkonstruktion
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** über das städtische Netz
- **Keller:** vorhanden
- **Küche:** offener Küchenbereich (Einbauküche mit Kühlschrank inbegriffen)
- **Balkon:** 1
- **Garage:** vorhanden
- **Sicherheitsmerkmale:** Umzäunung des gesamten Grundstücks, Gegensprechanlage, Überwachungskameras, Sicherheitsdienst

### **Ausstattung und Umgebung:**

Die Wohnung ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer ist funktional und mit hochwertigen Sanitäranlagen versehen. Zur Wohnung gehört ein Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Supermarkt
- Restaurants und Cafés
- Kindertagesstätte und Grundschule
- Apotheke
- Parkanlagen und Waldgebiete

- Spielplatz
- Fitnessstudio
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Zusätzliche Kosten:

- Einmalige Zahlung für die Garage: €7.100 (PLN 30.000)
- Einmalige Zahlung für den Keller: €710 (PLN 3.000)

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder alle, die stadtnahes Wohnen mit ruhiger Lage und guter Infrastruktur verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Sicherheit 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.

# **Immobilien in Westpommern**

#437087

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.