



## **Modernes Gartenapartment in Stettin-Bezrzecze mit Technik-Komfort und 4 Zimmern**

**307,000 € (1,300,000 PLN)**

Baujahr 2022 5 Zimmer ~106 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes, ebenerdiges Apartment mit Garten – Bezrzecze, Nähe Szczecin**

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Wohnangebot in einer der gefragtesten, grünsten und sichersten Wohngegenden bei Szczecin – Bezrzecze!

Dieses großzügige, moderne Apartment mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint den Komfort eines Hauses mit der Funktionalität einer Wohnung. Es liegt eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung und bietet exzellenten

Zugang zur Stadt – die perfekte Kombination von Stadtnähe und Naturverbundenheit.

## Highlights der Immobilie:

- **Ebenerdige 4-Zimmer-Wohnung** (105,69 m<sup>2</sup>) ohne Schrägen, ideal für Familien und Menschen jeden Alters
- **Baujahr 2022**, hochwertiger Zustand mit modernem Ziegelmauerwerk
- **Massive Bauweise**, durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- **Wohnzimmer mit 31 m<sup>2</sup>**, zusätzlich drei weitere großzügige Zimmer mit 12 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> sowie eine moderne Küche mit 10 m<sup>2</sup>
- **Zwei stilvolle Badezimmer** – komfortabel und funktional
- **Angenehme Raumhöhe von 2,80 m**, sorgt für ein luftiges Wohngefühl
- **Komfort durch moderne Technik**: Fußbodenheizung (Gas), zentrale Warmwasserbereitung über moderne Gasterme

## Energieeffizient & nachhaltig:

- **Photovoltaikanlage** – erzeugt Strom direkt vor Ort, deckt den Großteil des Stromverbrauchs
- **Rekuperationssystem** – moderne, energieeffiziente Lüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima, senkt Verbrauchskosten und bietet höchsten Wohnkomfort – im Sommer angenehm kühl, im Winter wohlig warm
- **Elektrisch steuerbare Rollläden** – an allen Fenstern für Sicherheit, Sichtschutz und thermischen Komfort

## Private Außenfläche & Gartenkomfort:

- **Sonniger Garten zur Südseite**, gepflegter Außenbereich mit wundervollem Blick ins Grüne
- Direkter **Zugang zur Terrasse** von Wohnzimmer und Schlafzimmer aus
- **Automatisches Bewässerungssystem**, smart steuerbar via App aus der Ferne – perfekt gepflegt mit minimalem Aufwand

- Zusätzlicher **Abstellraum** – ideal für Sporthequipment, Koffer oder Saisonartikel

## Ausstattung:

- Moderne **Einbauküche** mit Elektrokochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle
- Stabile **Aluminiumfenster** für Langlebigkeit und gute Wärmedämmung
- **Bodenbeläge:** elegantes Feinsteinzeug (Terrakotta) und pflegeleichte Laminat-Paneele
- **Privatgarage** garantiert bequemen und sicheren Stellplatz

## Lagevorteile in Bezrzecze:

- Ruhige Wohnlage inmitten von Naturflächen
- Nur wenige Minuten zu den schönsten Erholungsgebieten rund um Szczecin – ideal für Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder entspanntes Familienleben
- In der Nähe: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Krippen, Apotheken, Restaurants, Sporteinrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und medizinische Versorgung
- Schnelle Verkehrsanbindung ins Zentrum von Szczecin

## Warum Sie diese Immobilie lieben werden:

Dieses Apartment ist die perfekte Wahl für Menschen, die Wert auf viel Raum, Privatsphäre, niedrige Betriebskosten, hochwertige Ausstattung und unmittelbare Nähe zur Natur legen.

Eine Immobilie, die Komfort, modernes Wohngefühl und Umweltbewusstsein in idealer Weise vereint.

Verfügbar ab dem **19.11.2025**.

Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren – dieser Wohnraum entfaltet seinen vollen Charme bei einem Besuch vor Ort!

### Details

**Moderne Wohnung in Berzecze – verfügbar ab dem 19.11.2025**

**Wohnfläche:** 105,69 m<sup>2</sup>

**Lage:** Berzecze

**Baujahr:** 2022

**Zustand:** Sehr guter Standard

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 1

**Raumhöhe:** 2,80 m

**Bauweise:** Ziegel

**Fenster:** Aluminium

**Bodenbeläge:** Paneele & Terrakotta

**Grundstücksart:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

#### **Zimmeraufteilung:**

- Wohnzimmer: 31 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>
- Küche: 10 m<sup>2</sup>
- Bäder: 2

#### **Ausstattung:**

- Küche mit Elektroherd, Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen und Geschirrspüler
- Gegensprechanlage vorhanden
- Zwei Badezimmer
- Garage
- Vollständige Umzäunung

- Heizung: Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung
- Warmwasser über Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)
- Gasanschluss vorhanden

#### **Nahversorgung & Infrastruktur:**

Folgende Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Supermarkt
- Kindergarten und Kinderkrippe
- Grundschule
- Hochschule
- Bushaltestelle (Stadtverkehr)
- Apotheke
- Restaurant
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Polizei
- Bank
- Spielplatz
- Freibad
- Wald
- See

Eine ausgezeichnete Lage für Familien sowie alle, die naturnahe Ruhe mit Stadtnähe kombinieren möchten.

### Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage Garten

## 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.