



## **Modernes Gartenapartment in Stettin: Ebenerdig, energieeffizient und naturnah wohnen**

**307,000 € (1,300,000 PLN)**

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

### **Beschreibung**

#### **Stilvolles und modernes Zuhause in grüner Lage von Berzecze**

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause, das Komfort, moderne Technologien und eine durchdachte Raumauflteilung vereint. Dieses großzügige, ebenerdige Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 105,69 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der begehrtesten, grünen und ruhigen Wohngegenden in der Nähe von Stettin. Ideal für Menschen, die das Beste aus Stadt- und Naturnähe suchen.

## Highlights der Immobilie

- **Ebenerdiges Wohnen** ohne Stufen oder Schrägen – perfekt für Familien und alle, die Wert auf Komfort und Barrierefreiheit legen.
- **Großzügige Wohnräume** – darunter ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit ca. 31 m<sup>2</sup> sowie vier weitere Schlafzimmer mit Flächen zwischen 12 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>.
- **Zwei moderne Badezimmer**, hochwertig ausgestattet.
- **Direkter Zugang zur Terrasse** sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer. Die Südausrichtung sorgt für viel Sonnenlicht und einen schönen Blick ins Grüne.
- **Privater Gartenbereich** mit vollautomatischem Bewässerungssystem – steuerbar bequem per App.
- **Praktischer Extraraum** – ideal zum Verstauen von saisonaler Ausrüstung, Koffern oder Vorräten – erhöht die Alltagstauglichkeit erheblich.
- **Elektrische Rollläden** an allen Fenstern bieten Sicherheit, Privatsphäre, Wärmeschutz und Komfort – auch hervorragend geeignet bei längerer Abwesenheit.
- **Moderne Rekuperationsanlage** – kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- **Photovoltaikanlage** – Stromkosten werden erheblich gesenkt, Eigenstrom deckt den Bedarf vor Ort.

## Ausstattung & Technik

- **Baujahr:** 2022, sehr guter Zustand.
- **Wandmaterialien:** Massive Ziegelbauweise.
- **Fußböden:** Edle Kombination aus Terrakottafliesen und modernen Paneelen.
- **Heizung:** Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung – effizient und komfortabel.
- **Fenster:** Aluminiumfenster mit exzellenten Dämmeigenschaften.
- **Dachbedeckung:** Dachziegel.

- **Küche:** Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Induktionsherd, Geschirrspüler sowie Mikrowelle.
- **Garten:** umzäunt (Drahtzaun) mit eigener Terrasse.
- **Garage** sowie Stellplatz vorhanden.
- **Multimedia:** Gegensprechanlage vorhanden.

## Grundstück & Umgebung

- **Grundstücksfläche:** ca. 131 m<sup>2</sup> in rechteckiger Form.
- **Grundstückseigentum:** vollständiges Eigentum mit einem Anteil von 1.
- **Lage:** Flaches Gelände in beliebter Wohngegend von Berzecze.
- **Natur pur:** Direkte Nähe zu Wald, See und weiteren Erholungsgebieten – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Familienausflüge.
- **Optimale Anbindung:** Städtische Infrastruktur wie Nahverkehr, Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Restaurants, Apotheken und medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

## Verfügbarkeit

- Bezugsfrei ab dem **19.11.2025**.

Diese Immobilie kombiniert den Komfort eines Hauses mit der Funktionalität eines Apartments – und das bei äußerst niedrigen Unterhaltungskosten. Ideal für alle, die großzügigen Wohnraum, moderne Ausstattung und Lebensqualität inmitten der Natur suchen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Qualitäten dieses besonderen Zuhause begeistern.

## Details

**Modernes Haus in sehr gutem Zustand – Berzecze**

**Verfügbar ab:** 19.11.2025

**Ortsteil:** Berzecze

**Grundstücksbeschaffenheit:**

ebenes Gelände

**Grundstücksfläche:** 131,00 m<sup>2</sup>  
(rechteckige Form)

**Eigentumsform Grundstück:**

Eigentum (Anteil: 1)

**Immobilientyp:** Etage eines Hauses

**Baujahr:** 2022

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Wohnfläche:** 105,69 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** 105,69 m<sup>2</sup>

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

**Zimmergrößen:** 12 m<sup>2</sup> / 12 m<sup>2</sup> / 13 m<sup>2</sup> / 13 m<sup>2</sup> / 31 m<sup>2</sup>

**Anzahl Badezimmer:** 2

**Ausstattung:**

- Aluminiumfenster
- Fußboden: Terracotta, Paneele
- Dachdeckung: Dachziegel
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- Warmwasser: Gastherme (Zweikreis)
- Stromanschluss: Ja
- Gasanschluss: Ja
- Kanalisation: städtisch
- Wasserversorgung: städtisch
- Einfriedung: Maschendrahtzaun
- Gegensprechanlage: Ja

**Küche & Geräte:**

- Elektroherd

- Backofen

- Kühlschrank

- Geschirrspüler

- Mikrowelle

**Garage:** Ja**Umgebung:**

- Schwimmbad: in der Nähe
- Wald: in der Nähe
- See: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Vorschule: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Hochschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Polizeistation: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Krankenhaus: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

**Einmalige Zahlungspflicht beim  
Kauf:**

- Beteiligung an den Infrastrukturkosten: €1.651 (PLN 7.000)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   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.