



## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Garten in Stettin-Żelechowa

**166,000 €**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~54 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten in Szczecin-Żelechowa

Zum Verkauf steht eine hochwertig fertiggestellte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 53,60 m<sup>2</sup> in einer modernen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Żelechowa in Szczecin.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein helles, einladendes Wohnambiente. Der Wohnbereich mit offener Küchenzeile bietet direkten Zugang zum privaten Garten mit einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden im Freien oder als Spielfläche für Kinder.

### Raumaufteilung

- Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Garten

- Zwei Schlafzimmer
- Flur
- Modernes Badezimmer mit WC
- Privater Garten, ca. 80 m<sup>2</sup>

## Ausstattung und Gebäude

- Hochwertiger Ausbaustandard
- Bodenbeläge aus Paneelen und Terrakotta
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Modernes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2024
- Viergeschossiges Gebäude in Silikatbauweise
- Aufzug
- Tiefgarage mit Stellplätzen
- Eingezäuntes Wohnareal
- Gepflegte Freizeit- und Spielflächen für Kinder

## Lage

Żelechowa ist ein dynamisch wachsender, zugleich angenehm ruhiger Stadtteil von Szczecin. Geschäfte, ein Kindergarten sowie eine gute Anbindung an andere Stadtteile und das Stadtzentrum befinden sich in der Nähe. Eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und alle, die modernes Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

## Details

### Moderne Wohnung im hohen Standard – Żelechowa

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **53,60 m<sup>2</sup>** im beliebten Stadtteil **Żelechowa**.

Die Immobilie befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem

Jahr **2024** mit **4 Etagen**. Das Gebäude wurde in hochwertiger Silikatbauweise errichtet und verfügt über einen Aufzug.

Die Wohnung überzeugt durch ihren hohen Ausstattungsstandard und eine funktionale Raumgestaltung. Die offene Küche ist als Küchenzeile gestaltet. Als Bodenbeläge wurden Paneele und Terrakotta verwendet.

Die Warmwasserversorgung sowie die Zentralheizung erfolgen über das städtische Fernwärmenetz.

## Eigenschaften der Immobilie

Garten

## Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.