



## Helle 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnanlage in Stettin-Żelechowa

**122,000 €**

Baujahr 2021   2 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Helle Wohnung in ruhiger, prestigeträchtiger Wohnanlage

Diese außergewöhnlich helle und sehr funktional geschnittene Wohnung befindet sich in einer gepflegten, modernen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Żelechowa in Szczecin. Die Anlage verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Wohnung liegt in einem modernen, dreigeschossigen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2021 und bietet einen sehr guten Ausstattungsstandard. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

## Raumaufteilung

- Wohnfläche: 45,20 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich: 23,64 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 11,30 m<sup>2</sup>
- Offene Küche im Wohnbereich
- Badezimmer
- Flur

## Ausstattung und Gebäude

- Moderne Apartmentanlage, Baujahr 2021
- Sehr guter Zustand
- Helle, gut belichtete Räume
- Bodenbelag aus Terrakotta
- Wände aus Silikat
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser über das städtische Netz
- Dreigeschossiges Gebäude

Ein Zuhause mit Blick ins Grüne – für alle, die Ruhe und Wohnkomfort schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

## Details

### Moderne Wohnung in Żelechowa

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **45,20 m<sup>2</sup>** in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2021**.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie einen hellen Wohnbereich mit Küchenzeile.

**Raumaufteilung:** - Wohnbereich: **23,64 m<sup>2</sup>** - Schlafzimmer: **11,30 m<sup>2</sup>** - Küchenzeile - Badezimmer - Flur

Das Gebäude verfügt über **3 Etagen** und wurde in Silikatbauweise errichtet. Die Böden sind mit langlebigen Fliesen ausgestattet.

Die Warmwasserversorgung sowie die Zentralheizung erfolgen über das städtische Fernwärmenetz.

## Eigenschaften der Immobilie

Balkon

## Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

## 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.