



## Neubauwohnung mit Balkon in Stettin-Podjuchy – 54 m<sup>2</sup> nahe Buchheide

**128,000 €**

Baujahr 2025    2 Zimmer    ~54 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Neubauwohnung in Szczecin-Podjuchy

Willkommen in dieser modernen Neubauwohnung im beliebten Stadtteil Podjuchy am rechten Oderufer von Szczecin. Die Lage verbindet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum mit einem angenehmen, familienfreundlichen Umfeld.

Die Wohnung befindet sich in einem 2025 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus mit zwei Etagen und wird im Bauträgerstandard übergeben. Gegen Aufpreis ist ein schlüsselfertiger Ausbau möglich.

#### Raumaufteilung – 54,00 m<sup>2</sup>

- Wohnbereich mit Küchenzeile: ca. 26,10 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: ca. 11,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 4,60 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 7,10 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 5,50 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Neubau aus Kalksandstein
- Kunststofffenster
- Balkon
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreissystem
- Quartierseigene Heizungsanlage
- Rohbetonboden, ideal für die individuelle Gestaltung

## Lage

In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die nahe gelegene Buchheide (Puszcza Bukowa) lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur ein.

Im Projekt stehen weitere Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 27 m<sup>2</sup> bis 72 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## Details

### Neubauwohnung im Stadtteil Podjuchy

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung im **Bauträgerstandard** in einem 2025 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus mit zwei Etagen.

- Wohnfläche: **54,00 m<sup>2</sup>**
- Räume: Wohnzimmer mit Küchenzeile (**26,2 m<sup>2</sup>**) sowie Schlafzimmer (**11,5 m<sup>2</sup>**)

- Badezimmer: **4,6 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **5,5 m<sup>2</sup>**
- Baujahr: **2025**
- Gebäudezustand: **ideal**
- Wandmaterial: Kalksandstein
- Fenster: Kunststofffenster
- Boden: Beton
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: Gas-Zweikreiskessel

Die Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung und kann individuell nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

## Eigenschaften der Immobilie

Balkon

## Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

## 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.