



## **Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage in Stettin**

**147,000 € (629,000 PLN)**

Baujahr 1998   4 Zimmer   ~76 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in idealer Lage**

Diese großzügige, gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in äußerst attraktiver Lage – ideal für Familien! In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten, eine Schule, öffentliche Verkehrsmittel, Sportplätze sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist als genossenschaftliches Eigentum mit Grundbuch eingetragen und kann somit auch von Käufern außerhalb der Europäischen Union erworben werden.

#### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Wohnung verfügt über eine voll durchdachte, funktionale Raumaufteilung. Vom großzügigen Wohnzimmer, in dem sich pflegeleichter Feinsteinzeugboden befindet, gelangt man direkt auf einen geräumigen Balkon – perfekt zum Entspannen im Freien.

Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder individuelle Nutzung wie z. B. Home-Office oder Gästezimmer. In den Schlafräumen liegt ein moderner Laminatboden, die Wände sind glatt verputzt und frisch gestrichen.

Die Küche ist separat gelegen, mit einem Fenster versehen und mit einer Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet – ideal für kulinarische Abende. Auch hier finden Sie Feinsteinzeugboden sowie helle, glatt verputzte Wände.

### **Badezimmer und Nebenräume**

Das Badezimmer und die separate Toilette sind modern gefliest (Wand- und Bodenfliesen) und bieten funktionale Raumlösungen.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Im Flur befindet sich ein großer Einbauschränk, der viel Platz für Kleidung und Alltagsgegenstände bietet.

Die Fenster sind aus pflegeleichtem PVC gefertigt und mit Plisseerollos ausgestattet, die für komfortablen Licht- und Sichtschutz sorgen.

### **Zusätzlicher Stauraum**

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil – ideal für Fahrräder, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände.

### **Highlights im Überblick**

- 4-Zimmer-Wohnung mit funktionalem Grundriss
- Geräumiger Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Fenster
- Drei separate Schlafzimmer
- Badezimmer und WC getrennt
- Abstell- und Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum
- PVC-Fenster mit Plisseerollos

- Keller inklusive
- Eigentum mit Grundbucheintrag – auch für Käufer außerhalb der EU möglich
- Familienfreundliche Lage mit Infrastruktur in Laufnähe

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten, familienfreundlichen Stadtteil mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Schulen, Kitas, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Freizeiteinrichtungen liegen nur wenige Schritte entfernt – eine ideale Wahl für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

### Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort. Diese charmante Wohnung bietet alles, was Familien für ein komfortables und angenehmes Alltagsleben benötigen!

## Details

### Zu verkaufen: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Dąbie

**Preis:** ~639.000 PLN~ (Reduziert!)

**Ort:** Dąbie, Stettin

**Wohnfläche:** 76,20 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss (Hochparterre)

**Anzahl der Etagen im Gebäude:** 4

**Baujahr:** 1998

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Gebäudetyp:** Wohnblock aus Ziegelstein

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

### Beschreibung:

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem

gepflegten vierstöckigen Wohnhaus im beliebten Stadtteil Dąbie in Stettin. Mit einer Wohnfläche von 76,20 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und zeichnet sich durch ihre praktische Raumaufteilung sowie den sehr guten Standard aus. Sie wurde regelmäßig gepflegt und ist sofort bezugsbereit – perfekt für Menschen, die eine ruhige, aber gut angebundene Lage schätzen.

### Aufteilung der Wohnung:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit viel Tageslicht – ideal zum Entspannen

oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

- **Zwei weitere Zimmer**, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen.
- **Küche mit Fenster** – gut belichtet und belüftet, mit ausreichend Platz für einen Essbereich.
- **Badezimmer** – gepflegt und funktional, mit allen notwendigen Anschlüssen.
- **Einladender Flur** mit genügend Stauraum.
- **Kellerabteil** – bietet zusätzliche Lagerfläche.

### Weitere Vorteile:

- Ruhige und grüne Umgebung

- Nähe zu Geschäften, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gasanschluss vorhanden – effizient und kostensparend für Heizung oder Kochen
- Gebäude aus Ziegelstein – sorgt für ein angenehmes Raumklima im Sommer wie im Winter

Diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und ausgezeichnete Lage – eine seltene Gelegenheit in Dąbie!

**Kontaktieren Sie uns noch heute**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Wohnung wartet auf ihre neuen Besitzer!

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Gas   Balkon

## 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.

## 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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41