



Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage in Stettin-Niebuszewo

170,000 € (719,000 PLN)

Baujahr 1980 3 Zimmer ~69 m²

Beschreibung

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Niebuszewo

Diese charmante, vollständig ausgestattete Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Niebuszewo – ideal für Familien mit Kindern oder als attraktive Kapitalanlage. Die Umgebung bietet viel Grün sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Anbindung machen diese Lage besonders begehrt.

Eckdaten der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 69,13 m²
- **Etage:** 3. Obergeschoss eines gepflegten 7-stöckigen Gebäudes
- **Zimmer:** 3 komfortable, gut geschnittene Zimmer

- **Zubehörräume:** separate Küche, Badezimmer, WC, zwei Flure
- **Keller:** ca. 6 m² Nutzfläche zur privaten Nutzung
- **Balkon:** im Wohnzimmer vorhanden

Ausstattung:

- Die Wohnung wird inklusive Möblierung verkauft – in jedem Zimmer bleiben Möbel sowie je ein 55-Zoll-Fernseher.
- Eine große, maßgeschneiderte Einbauschränk-Garderobe befindet sich im Flur und bietet viel Stauraum.
- Die Küche ist mit einem Gasherd (ohne Backofen) ausgestattet.
- Beheizung erfolgt zentral über das städtische Fernwärmenetz.

Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld: ca. **€210 (PLN 900)**
- Stromkosten (alle zwei Monate): ca. **€54 (PLN 230)**

Weitere Pluspunkte:

- Allgemeine Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.
- Die Wohnanlage ist eingebettet in eine grüne Umgebung mit zahlreichen Spielplätzen, Sportflächen, Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten – bestens geeignet für den Alltag mit Kindern.

Diese Wohnung verbindet Komfort mit Funktionalität und bietet durch ihre ruhige Lage und durchdachte Raumaufteilung ein ideales Zuhause oder eine attraktive Investition.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Details

Art der Immobilie: Wohnung

Verfügbar ab: 23.09.2024

Früherer Preis: 730.000 PLN

Stadtteil – Wohngebiet: Niebuszewo

Gesamtfläche: 69,13 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1980

Standard: Gut

Wandmaterial: Großtafelbauweise

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
7

Ausstattung und Merkmale:

- Fernwärme-Heizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Aufzug vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Kunststofffenster
- Einbauküche mit:
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Gegensprechanlage vorhanden

Infrastruktur in der Nähe:

- Park
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Restaurant
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

Diese gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 69,13 m² befindet sich

im beliebten Stadtteil Niebuszewo und liegt in einem siebengeschossigen Wohnblock aus dem Jahr 1980. Die Wohnung ist ab dem 23.09.2024 bezugsfrei und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die eine gut erschlossene Wohngegend mit umfangreicher Infrastruktur suchen.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und bietet alle notwendigen Haushaltsgeräte: Kühlschrank, Geschirrspüler und Waschmaschine. Dank Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz ist die Wohnung besonders komfortabel in der Nutzung. Kunststofffenster tragen zur Energieeffizienz bei, und ein moderner Aufzug sorgt für Barrierefreiheit.

Die Lage der Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie fußläufig erreichbare Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu Freizeitangeboten.

Eine attraktive Option für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und guter Lage kombinieren möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas Keller 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.