



Stettin: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf den Warschauer Hügeln zu verkaufen

187,000 € (800,000 PLN)

Baujahr 2006 3 Zimmer ~69 m²

Beschreibung

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung auf den Warschauer Hügeln zu verkaufen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend auf den Warschauer Hügeln in Szczecin. Die Immobilie liegt an der Duńska-Straße, ist jedoch von der Straße zurückversetzt – so genießen Sie mehr Ruhe und Privatsphäre.

Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 70 m²
- **Zimmer:** 3 (zwei Schlafzimmer + Wohnzimmer mit Balkon)

- **Küche:** separat, sehr geräumig
- **Badezimmer:** voll ausgestattet
- **Flur:** großzügig und funktional
- **Balkon:** mit Blick auf den ruhigen Innenhof

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Auf den Böden liegt gepflegtes Laminat, die Wände sind glatt verputzt und in warmen, zeitlosen Farben gehalten – sofort bezugsfertig und ohne Renovierungsbedarf.

Ausstattung und Komfort:

- Heizung und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz
- Monatliches Hausgeld bei 4 Personen: ca. €200 (PLN 850) – inklusive aller Kosten außer Strom
- Ruhige Lage im Innenhof, ideal zum Entspannen
- Helle Räume und gut durchdachter Grundriss

Parkmöglichkeiten:

Optional steht ein gemauerter, abschließbarer Garagenplatz in der Tiefgarage unter dem Gebäude zur Verfügung. Die Garage verfügt über ein separates Grundbuch – ein Kauf ist also möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Lage und Umgebung:

Die Umgebung ist perfekt für Familien – mit unmittelbarer Nähe zu Kindergärten, Schulen, einem Kinderkrippenzentrum, Supermärkten sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Sie erreichen das Stadtzentrum schnell und bequem.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Ruhige und grüne Wohnlage mit städtischer Infrastruktur
- Familienfreundliches Wohnumfeld
- Großzügiger und praktischer Grundriss
- Sehr guter Zustand – sofort einzugsbereit
- Option auf privaten Garagenstellplatz

- Sehr gute Verkehrsanbindung

Diese charmante Wohnung ist eine hervorragende Wahl für Familien, Paare oder auch als Kapitalanlage.

Erleben Sie den Komfort und die Ruhe dieser schönen Immobilie selbst!

Details

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil - Siedlung: Warszewo

Gesamtfläche: 68,79 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2006

Standard: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Küchenfläche: 7,5 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Zimmerflächen: 22 m², 12 m², 13 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
4

Warmwasser: Fernversorgung

Heizung: Fernwärme

Gasanschluss: Ja

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja

- Waschmaschine: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Elektroherd: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Bodenbelag: Paneele

Garage: Ja

Nahversorgung:

- Nächster Park: In der Nähe

- Nächste Kinderkrippe: In der Nähe

- Nächster Kindergarten: In der Nähe

- Nächste Grundschule: In der Nähe

- Nächste Apotheke: In der Nähe

- Nächster Spielplatz: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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