



## Stettin: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger, grüner Lage

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 1980 3 Zimmer ~63 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Zawadzkiego-Klonowica**

Diese gepflegte und renovierte Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Stadtteil Zawadzkiego-Klonowica. Das Objekt liegt in einem niedrigen, wärmeisolierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit vier Etagen und bietet eine ideale Wohnlage für Familien, Berufstätige oder als Kapitalanlage.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von 63,33 m<sup>2</sup> und wurde aus einer ursprünglichen 4-Zimmer-Einheit umgestaltet. Durch das Zusammenlegen eines

Zimmers mit der Küche entstand ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Zudem wurden Badezimmer und Toilette zu einem modernen Bad kombiniert.

- **Wohnzimmer mit Südbalkon** – lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zu einem großen Balkon auf der Südseite.
- **Zwei Schlafzimmer** – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.
- **Küche mit Fenster** – 2020 vollständig renoviert, Maßanfertigungsmöbel, hochwertiger Einbaugeräte (inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd und Backofen) sowie einer praktischen Vorratsnische.
- **Modernes Badezimmer** – mit Dusche, Toilette, Bidet und einem abgetrennten Bereich für die Waschmaschine.
- **Böden und Wände** – In allen Wohnräumen liegt hochwertiger Laminatboden. Die Wände wurden gespachtelt und frisch gestrichen.

Alle Fenster wurden gegen moderne PVC-Fenster ausgetauscht. Die elektrische, Wasser- und Gasinstallation wurde im Rahmen der Sanierung modernisiert und erweitert. Die Wohnung ist an die städtische Heiz- und Warmwasserversorgung angeschlossen. Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

### Weitere Merkmale

- **Kellerraum** – 4,4 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum.
- **Baujahr** – 1980, Gebäude aus "großer Platte".
- **Lage im Gebäude** – günstige Lage in einem vierstöckigen Wohnblock.
- **Raumhöhe** – 2,50 m

Auf Wunsch kann ein Teil der Möblierung in der Wohnung verbleiben – dies kann individuell vereinbart werden.

### Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermärkte, Apotheken und ein Fitnessstudio
- Kindergärten und Grundschule
- Parkanlage und Waldgebiet für Freizeitaktivitäten

- Öffentlicher Nahverkehr
- Krankenhaus und Spielplatz in der Nähe

### Verfügbarkeit

Das Objekt kann ab dem 31. August 2025 bezogen werden. Das Grundbuch ist lastenfrei und eine schnelle Übergabe ist möglich.

### Details

**Eigentumswohnung auf dem os.  
Zawadzkiego-Klonowica – Bezugsfrei  
ab dem 31.08.2025**

**Lage:** os. Zawadzkiego-Klonowica

**Gesamtfläche:** 63,33 m<sup>2</sup>

**Etage:** In einem 4-stöckigen Gebäude  
(inkl. Erdgeschoss)

**Geschosshöhe:** 2,50 m

**Baujahr:** 1980

**Bauweise:** Plattenbau

**Eigentumsform:** Eigentum

**Zustand:** Sehr guter Standard

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Raumaufteilung:** - Küche mit Fenster  
- 1 Badezimmer

**Ausstattung:** - Kühlschrank

- Gasherd
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage

**Versorgung:** - Warmwasser: Aus dem städtischen Netz

- Heizung: Fernwärme
- Gasanschluss vorhanden

**Umgebung:** Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Park

- Wald
- Spielplatz
- Grundschule
- Kindergarten
- Apotheke
- Supermarkt
- Krankenhaus
- Fitnessstudio
- Öffentliche Verkehrsmittel

Diese Wohnung ist eine attraktive Option für alle, die eine gut angebundene, ruhige Wohnlage mit kompletter Infrastruktur suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

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.

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