



## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin-Kijewo**

**173,000 € (737,000 PLN)**

Baujahr 2015   3 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Attraktives 3-Zimmer-Apartment mit großem Balkon in Szczecin-Kijewo**

Entdecken Sie dieses helle und einladende Apartment mit einer Gesamtfläche von 67,14 m<sup>2</sup> – perfekt aufgeteilt auf drei Zimmer mit einem großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung befindet sich im charmanten Stadtteil Kijewo, auf der rechten Uferseite von Szczecin, in einem ruhigen und gepflegten Wohnkomplex mit niedriger Bebauung.

Der Hauptwohnbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung: Die moderne Einbauküche mit maßgefertigten Möbeln und integrierten Elektrogeräten ist harmonisch in den clever geschnittenen Wohnraum integriert. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großen Terrasse – ideal, um sonnige Nachmittage zu genießen.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiges Echtholzparkett verlegt, während Küche und Badezimmer mit stilvollem Feinsteinzeug ausgestattet sind. Die Wände sind glatt verputzt und in hellen Farben gestrichen. Für angenehme Temperaturen sorgen eine zentrale Heizungsanlage sowie Warmwasser aus dem städtischen Versorgungsnetz. Die Kunststofffenster bieten optimale Dämmung und Lichtdurchflutung.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschbecken, WC und eine integrierte Waschmaschine. Zur weiteren Ausstattung gehören: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kabelfernsehen, Internetanschluss sowie ein Türsprechsystem.

Das im Jahr 2015 in solider Ziegelbauweise errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand und besticht durch sein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines nur 3-geschossigen Hauses – ideal für alle, die eine ruhige, familiäre Wohnatmosphäre schätzen.

In der monatlichen Betriebskostenpauschale in Höhe von etwa €225 (PLN 960) sind die Nutzung der Gemeinschaftsflächen sowie ein Tiefgaragenstellplatz unter dem Gebäude enthalten.

Optional kann der Garagenstellplatz für €16.197 (PLN 69.000) erworben werden.

Die Lage bietet ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt von Szczecin – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des Stadtverkehrs. Die Ausfahrt aus der Stadt verläuft ebenfalls staufrei und komfortabel.

Einziehen können Sie ab dem 01.10.2025 – sichern Sie sich schon jetzt dieses attraktive Zuhause in einem der beliebtesten Viertel Szczecins!

## Details

**Wohnung in Kijewo – Verfügbar ab  
01.10.2025**

**Allgemeine Informationen:** - Typ:

Wohnung

- **Lage:** Stadtteil Kijewo

- **Fläche:** 67,14 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2015
- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 3
- **Zustand der Wohnung:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Bauweise:** Ziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Dielenboden

#### Ausstattung & Merkmale: - Küche:

Offene Durchgangsküche

- **Bad:** 1 Badezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Waschmaschine

- **Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle
- **Weitere Ausstattung:** Waschmaschine, Geschirrspüler, Gegensprechanlage
- **Internetanschluss:** ja
- **Kabelfernsehen:** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **400V Drehstrom:** ja
- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Heizung:** Fernwärme

**Garagenstellplatz:** vorhanden – €11.7  
(PLN 50) monatlich

## 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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.