



## Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick in grüner Wohnlage

**149,000 € (629,000 PLN)**

Rok budowy 1980   3 Pokoje   ~66 m<sup>2</sup>

### Opis

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick – Ideal für Familien oder Kapitalanleger**

Willkommen im beliebten Wohnviertel *os. Kaliny* – hier erwartet Sie eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Balkon und Kellerabteil. Die Immobilie befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten 8-stöckigen Gebäudes aus den 1980er Jahren mit Aufzug. Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre durch die große Distanz zum nächsten Wohnblock sowie den offenen Ausblick über die Umgebung.

### **Raumaufteilung – durchdacht und funktional**

Die großzügige Wohnfläche von 66,29 m<sup>2</sup> verteilt sich auf:

- ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Home Office
- eine separate Küche mit Fenster
- ein Badezimmer mit Badewanne
- ein separates WC
- ein einladender Flur mit Stauraummöglichkeiten
- ein privates Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>)

Ein Balkon mit Weitblick lädt zum Entspannen ein. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, was einen komfortablen Zugang zur Wohnung im 8. Stock gewährleistet.

### **Zustand**

Die Wohnung befindet sich derzeit im Umbau und wird in einem bezugsfertigen Zustand übergeben – ideal für die persönliche Gestaltung oder als sofortige Mietimmobilie. Perfekt für Eigennutzer oder als Investition mit langfristiger Perspektive.

### **Infrastruktur & Umgebung**

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. In direkter Umgebung finden Sie:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten, Schule und Krippe
- Apotheke, Spielplätze und Kirche
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: die Buslinien 75, 86, 67 und 53 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt

Ein besonderer Pluspunkt: Die Anwohnenden haben Zugang zu einem Basketballplatz, Tennisplatz, Outdoor-Fitnessgeräten sowie einem Hallenbad in der benachbarten Schule.

### Monatliche Nebenkosten

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €153 (PLN 650) und enthält bereits Vorauszahlungen für Heizung, warmes und kaltes Wasser sowie Abfallentsorgung.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien sowie als Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit in gefragter Lage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen!

### Szczegóły

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil - Wohnsiedlung:** Osiedle Kaliny
- **Gesamtfläche:** 66,29 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 1980
- **Standard:** Renovierungsbedürftig
- **Wandmaterial:** Großtafelbauweise
- **Küchentyp:** Separat
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 8
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Frühere Preisvorstellung:** €103.052 (PLN 439.000)

### Cechy nieruchomości

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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41