



## 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in ruhiger Toplage in Stettin – jetzt entdecken!

**145,000 € (620,000 PLN)**

Rok budowy 1920 4 Pokoje ~72 m<sup>2</sup>

### Opis

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in Top-Lage – Szczecin, ul. Radogoska**

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Zum Verkauf steht eine durchdacht geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage – ideal für Eigennutzer und Investoren!

### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 72 m<sup>2</sup>

- **Grundriss:** Geräumiges Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei weitere Zimmer (eines mit Schlafgalerie), heller Flur mit zusätzlichem Stauraum oberhalb der Treppe
- **Küche:** Tageslichtküche mit neuen Einbaumöbeln und Ausstattung: Induktionskochfeld, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine sowie separates WC mit Waschbecken
- **Heizsystem:** Gasetagenheizung (Zweikreis), Fußbodenheizung im Bad
- **Fenster:** PVC-Fenster in sehr gutem Zustand
- **Ausrichtung:** Ost-West
- **Lage:** Hochparterre

### Das Gebäude

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit renovierter Fassade
- Dach in den letzten Jahren erneuert
- Sehr ordentliches, renoviertes Treppenhaus
- **Innenhof:** Geschlossene Grünfläche mit Spielplatz, Fahrradstellplatz und Grillbereich – exklusiv für Bewohner
- **Parken:** Kostenlose Parkmöglichkeiten an der ruhigen Straße (keine gebührenpflichtige Zone)

### Weitere Vorteile

- **Nebenkosten:** ca. €187 (PLN 800) bei 4 Personen zzgl. Strom und Gas nach Verbrauch
- **Lagerfläche:** Geräumiger Abstellraum neben dem Wohnungseingang + große, separate Kellerfläche mit Straßenzugang

### Lage und Umgebung

Die ul. Radogoska liegt ruhig und gleichzeitig zentral – ideal für Familien, Studierende oder Kapitalanleger.

- Nur 500 m zu den Wały Chrobrego
- In unmittelbarer Nähe:

- Park Żeromskiego (1 km)
- Grundschule (400 m), Kindergarten, Apotheke
- Teatr Polski (500 m), Einkaufszentrum Galaxy (1,2 km), Hochschule für Seefahrt (1,7 km)
- Straßenbahnlinien 5, 6 und 11 in Laufnähe
- Buslinien 53 und 67 gut erreichbar

### **Zusätzliche Services beim Kauf über uns:**

- Kostenfreie Unterstützung durch erfahrene Finanzierungsberater mit Zugang zu allen Bankenangeboten
- Exklusive Rabatte bei Einrichtungshäusern wie Leroy Merlin
- Sonderkonditionen bei Weiterempfehlung oder Kombinationstransaktionen

### **Weitere Vorteile bei uns:**

- Unterstützung bei Kauf, Verkauf, Vermietung und Immobilienverwaltung
- Kostenloser Marktwert-Check
- Schlüsselfertige Sanierungsangebote
- Ankauf von Objekten gegen Barzahlung – auch Tausch möglich
- Anlageobjekte mit attraktiver Rendite
- Umfassendes Netzwerk an Fachleuten:
  - Finanz- & Steuerberater
  - Innenarchitekten & Handwerker
  - Transport- & Reinigungsdienste
  - Tischler, Gärtner, Dekorateure und Fotografen

### **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Mehr interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Website – lassen Sie sich inspirieren!

## Szczegóły

### Eigentumswohnung in Drzetowo – 72 m<sup>2</sup> im Altbau mit großem Potenzial

**Objekttyp:** Wohnung

**Wohnfläche:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Drzetowo

**Immobilienart:** Altbau (Baujahr: 1920)

**Etage:** Erdgeschoss (von 3 Etagen)

**Raumhöhe:** 3,00 m

**Bauweise:** Ziegelbau

**Zustand:** Renovierungsbedürftig / zur Auffrischung

#### **Ausstattung:**

- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- Kunststofffenster
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Gegensprechanlage vorhanden
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser über Gastherme (2-Kreislaufgerät)

#### **Küche & Haushaltsgeräte:**

- Kühlschrank: ✓
- Backofen: ✓
- Mikrowelle: ✓
- Geschirrspüler: ✓

#### **Lage – Alles Wichtige in der Nähe:**

Die Wohnung liegt in einer gut entwickelten Wohngegend mit

ausgezeichneter Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich:

- Supermarkt / Geschäft
- Park
- Schwimmbad
- Apotheke
- Kindergarten und Krippe
- Grundschule
- Universität / Hochschule
- Fitnessstudio
- Restaurant / Gastronomiebetrieb
- Bank
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

#### **Besonderheiten:**

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines charmanten Altbaus mit klassischer Ziegelbauweise und hoher Deckenhöhe von 3 Metern – ideal für Liebhaber von Wohnräumen mit Charakter und Entwicklungspotenzial. Fenster sorgen für viel Tageslicht und die Lage im Erdgeschoss eignet sich perfekt für Familien mit Kindern oder Senioren.

#### **Fazit:**

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Drzetowo bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die eine Immobilie mit Charme und Potenzial suchen. Die gute Anbindung sowie das

umfangreiche Angebot an Nahversorgung  
und Bildungseinrichtungen machen dieses  
Objekt besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere  
Informationen oder eine Besichtigung!

## **Cechy nieruchomości**

Erdgeschoss   Zaun   Keller   Garten

## 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