



## **Stettin-Kijewo: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großem Garten in Ruhelage**

**153,000 € (649,000 PLN)**

Rok budowy 1994   3 Pokoje   ~63 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten in ruhiger Lage von Szczecin-Kijewo**

Entdecken Sie diese charmante und gut geschnittene Wohnung mit 3 Zimmern und insgesamt ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen in einem gepflegten Wohnblock im ruhigen Stadtteil Kijewo auf der rechten Oderseite von Szczecin.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung – alle Räume sind separat begehbar. Vom großzügigen Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon, von dem aus Sie Zugang zum großen, privaten Garten haben – ideal zum Entspannen oder für Freizeitaktivitäten im Freien.

### Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 63 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1994
- **Stockwerk:** Hochparterre eines 4-stöckigen Wohnhauses
- **Bodenbeläge:** Laminat in den Wohnräumen
- **Wände:** Glatt verputzt und gestrichen
- **Küche:** Separate, helle Küche mit Fenster, Einbaumöbeln und Elektrogeräten
- **Badezimmer:** Separates Badezimmer und WC, modern gefliest
- **Keller:** Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum
- **Außenbereich:** Balkon mit direktem Zugang zu einem großen Garten

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand – sowohl das Gebäude als auch die Wohneinheit wirken modern und gepflegt. Die Außenfassade wurde aus solider Ziegelbauweise errichtet.

### Lage:

Die Nachbarschaft in Kijewo ist besonders bei ruhesuchenden Familien und Paaren beliebt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, einer Apotheke, Post sowie einem großen Einkaufszentrum.

Naturfreunde werden die Nähe zu Parks, dem Stawskie-See und dem Naturgebiet Puszcza Bukowa zu schätzen wissen – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Betätigung im Freien.

### Sonstiges:

Die monatlichen Kosten betragen ca. €117 (PLN 500).

Diese Immobilie eignet sich hervorragend sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage.

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich bei einer Besichtigung vorstellen zu dürfen!

## Szczegóły

**Wohnung in Kijewo – Sehr guter  
Zustand, sofort bezugsfertig**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Kijewo

**Gesamtfläche:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock

**Baujahr:** 1994

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Keller:** Ja

**Garten:** Ja

Ein gepflegtes Zuhause in ruhiger Lage mit schneller Anbindung an die zentrale Infrastruktur der Stadt. Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Kijewo in einem vierstöckigen Wohnblock aus dem Jahr 1994. Das Gebäude sowie die Wohnung selbst befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die 63 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Zimmer. Die Küche verfügt über ein Fenster, was für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein Badezimmer ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Keller sowie ein privater Gartenbereich – ideal für Familien, Paare oder alle, die etwas Grün zur Entspannung genießen möchten.

**Monatliche Kosten:**

- Hausgeld: €117 (PLN 500)

## Cechy nieruchomości

Keller   Garten   Balkon   Erdgeschoss

## 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