



## Komfortable 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Kijewo in Stettin

**165,000 € (699,000 PLN)**

Rok budowy 2005   3 Pokoje   ~60 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Komfortables 3-Zimmer-Wohnung auf dem ruhigen Kijewo-Wohnviertel

Willkommen in dieser gepflegten 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Kijewo in Szczecin! Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines massiven, dreistöckigen Ziegelbaus aus dem Jahr 2005 in der Świstacza-Straße und bietet eine Wohnfläche von ca. 59,78 m<sup>2</sup>.

#### Raumaufteilung:

- **Helles Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen und Genießen der Abendsonne

- **Großzügiges Schlafzimmer** mit viel Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank
- **Weiteres Zimmer** – perfekt als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- **Separierte Küche** mit stilvoller Einbauküche und Fenster, ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- **Badezimmer** mit moderner Duschkabine, gefliest
- **Separates WC** mit Waschbecken
- **Großzügiger Flur** mit geräumigen Einbauschränken

### Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** – vor Kurzem modernisiert, inklusive neuer Installationen und erneuerter Wasser- und Abwasserleitungen. Beheizt wird sie über die städtische Fernwärme. Warmwasser ebenfalls zentral. Die Fenster bestehen aus einer Kombination aus Kunststoff und Dachflächenfenstern aus Holz und sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzliche Abstellfläche.

### Kosten:

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt €201 (PLN 860) und enthält bereits Heizungs- und Wasservorauszahlungen sowie den Anteil am Instandhaltungsfonds.

### Lage:

Die Wohngegend Kijewo überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre und gleichzeitig gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, mehrere Supermärkte, Spielplätze und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Eine ideale Lage für Familien, Paare oder Berufstätige, die die Kombination aus Erholung und Stadtnähe schätzen.

---

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen sofortige Einzugsbereitschaft und ein durchdachtes Raumkonzept. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – Sie werden sich gleich wie zu Hause fühlen!

## Szczegóły

**Wohnung in Kijewo – 59,78 m<sup>2</sup> –  
gepflegtes Mehrfamilienhaus**

**Lage:**

Angenehm gelegen im Stadtteil Kijewo, befindet sich diese gepflegte Wohnung in einem dreistöckigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2005.

**Größe und Ausstattung:**

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 59,78 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Der Baukörper wurde in solider Ziegelbauweise errichtet.

**Raumaufteilung:**

- Separat zugängliche Küche
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

**Gebäude:**

- Baujahr: 2005
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 3
- Zustand des Gebäudes: Sehr gut
- Unterkellerung: ja (Kellerraum vorhanden)

**Technische Ausstattung:**

- Fenster: Kunststofffenster
- Gasanschluss: vorhanden

**Küche und Haushaltsgeräte:**

- Kühlschrank: vorhanden
- Backofen: vorhanden
- Geschirrspüler: vorhanden

**Nebenkosten:**

- Monatliches Hausgeld: €204 (PLN 870)

## Cechy nieruchomości

Keller Gas 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