



Stettin: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger, grüner Lage

149,000 € (630,000 PLN)

Rok budowy 1980 3 Pokoje ~63 m²

Opis

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Zawadzkiego-Klonowica

Diese gepflegte und renovierte Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Stadtteil Zawadzkiego-Klonowica. Das Objekt liegt in einem niedrigen, wärmeisolierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit vier Etagen und bietet eine ideale Wohnlage für Familien, Berufstätige oder als Kapitalanlage.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von 63,33 m² und wurde aus einer ursprünglichen 4-Zimmer-Einheit umgestaltet. Durch das Zusammenlegen eines

Zimmers mit der Küche entstand ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Zudem wurden Badezimmer und Toilette zu einem modernen Bad kombiniert.

- **Wohnzimmer mit Südbalkon** – lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zu einem großen Balkon auf der Südseite.
- **Zwei Schlafzimmer** – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.
- **Küche mit Fenster** – 2020 vollständig renoviert, Maßanfertigungsmöbel, hochwertiger Einbaugeräte (inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd und Backofen) sowie einer praktischen Vorratsnische.
- **Modernes Badezimmer** – mit Dusche, Toilette, Bidet und einem abgetrennten Bereich für die Waschmaschine.
- **Böden und Wände** – In allen Wohnräumen liegt hochwertiger Laminatboden. Die Wände wurden gespachtelt und frisch gestrichen.

Alle Fenster wurden gegen moderne PVC-Fenster ausgetauscht. Die elektrische, Wasser- und Gasinstallation wurde im Rahmen der Sanierung modernisiert und erweitert. Die Wohnung ist an die städtische Heiz- und Warmwasserversorgung angeschlossen. Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Weitere Merkmale

- **Kellerraum** – 4,4 m² zusätzlicher Stauraum.
- **Baujahr** – 1980, Gebäude aus "großer Platte".
- **Lage im Gebäude** – günstige Lage in einem vierstöckigen Wohnblock.
- **Raumhöhe** – 2,50 m

Auf Wunsch kann ein Teil der Möblierung in der Wohnung verbleiben – dies kann individuell vereinbart werden.

Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermärkte, Apotheken und ein Fitnessstudio
- Kindergärten und Grundschule
- Parkanlage und Waldgebiet für Freizeitaktivitäten

- Öffentlicher Nahverkehr
- Krankenhaus und Spielplatz in der Nähe

Verfügbarkeit

Das Objekt kann ab dem 31. August 2025 bezogen werden. Das Grundbuch ist lastenfrei und eine schnelle Übergabe ist möglich.

Szczegóły

**Eigentumswohnung auf dem os.
Zawadzkiego-Klonowica – Bezugsfrei
ab dem 31.08.2025**

Lage: os. Zawadzkiego-Klonowica

Gesamtfläche: 63,33 m²

Etage: In einem 4-stöckigen Gebäude
(inkl. Erdgeschoss)

Geschosshöhe: 2,50 m

Baujahr: 1980

Bauweise: Plattenbau

Eigentumsform: Eigentum

Zustand: Sehr guter Standard

Gebäudetyp: Wohnblock

Raumaufteilung: - Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer

Ausstattung: - Kühlschrank

- Gasherd
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage

Versorgung: - Warmwasser: Aus dem städtischen Netz

- Heizung: Fernwärme
- Gasanschluss vorhanden

Umgebung: Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Park

- Wald
- Spielplatz
- Grundschule
- Kindergarten
- Apotheke
- Supermarkt
- Krankenhaus
- Fitnessstudio
- Öffentliche Verkehrsmittel

Diese Wohnung ist eine attraktive Option für alle, die eine gut angebundene, ruhige Wohnlage mit kompletter Infrastruktur suchen.

Cechy nieruchomości

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