



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Wohnlage von Stettin

**155,000 € (659,000 PLN)**

Rok budowy 1989   3 Pokoje   ~67 m<sup>2</sup>

### Opis

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Lage – Osiedle Książąt Pomorskich, Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 67,79 m<sup>2</sup> befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten 4-stöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 1989. Ruhig gelegen im beliebten Stadtteil Książąt Pomorskich auf der linken Oderseite von Stettin, genießen Sie hier ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und hervorragender Infrastruktur.

### Raumaufteilung und Ausstattung

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 4 m<sup>2</sup> großen Balkon – perfekter Ort zum Entspannen

- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit Tageslicht
- Separate Küche mit Fenster, offen gestaltet zum Flur hin – ausgestattet mit maßgefertigten Küchenschränken und hochwertigen Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank, Gasherd, Backofen, Dunstabzugshaube)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und stilvoller Fliesenverkleidung
- Separate Toilette mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Platz für Haushaltsgeräte
- Geräumiger Flur mit Einbauschränk (2-flügelig mit Schiebetüren)

In den Wohnräumen sorgt ein frisch abgeschliffener Parkettboden für behagliches Wohngefühl, während eine stilvolle Ziegelwand einen modernen Akzent setzt. Die Fenster wurden vor zwei Jahren durch hochwertige, dreifach verglaste PVC-Fenster ersetzt und befinden sich in ausgezeichnetem Zustand. Wände sind glatt verputzt und in sanften Pastellfarben gestrichen – einladend und wohnbereit.

### Weitere Merkmale

- Monatliches Hausgeld: ca. €223 (PLN 950) – basierend auf dem Verbrauch einer 3-köpfigen Familie, inkl. Heizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Zur Wohnung gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- Zusätzlich steht ein Abstellraum auf der Etage zur Mitbenutzung zur Verfügung
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss verfügbar
- Wohnrecht: Genossenschaftliches Eigentum mit Grundbucheintrag

### Lage – grün, ruhig & perfekt angebunden

Die Wohnung befindet sich in einem der großzügig gestalteten Wohnviertel Stettins mit weitläufigen Freiflächen, gepflegten Grünanlagen und zahlreichen öffentlichen Parkplätzen. Das Viertel bietet hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien und Berufstätige.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich: \* Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien), mit baldiger Anbindung an die neue Stettiner Metropolbahn \* Einkaufsmöglichkeiten wie Biedronka, Lidl, Aldi, Społem, Rossmann \* Medizinisches Versorgungszentrum \* Schule mit ausgezeichnetem Ruf (Grundschule Nr. 35) \* Viele Rad- und Spazierwege, ideal für Freizeit und Erholung

### Einziehen & Wohlfühlen

Diese gepflegte und bezugsfertige Wohnung punktet mit durchdachtem Grundriss, viel Tageslicht und einer naturnahen Lage. Ein perfekter Ort, um sich sofort zuhause zu fühlen.

Besichtigungen jederzeit nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Szczegóły

### Wohnung in Książąt Pomorskich

**Objekttyp:** Wohnung  
**Stadtteil:** Książąt Pomorskich  
**Wohnfläche:** 67,79 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Wohnblock  
**Baujahr:** 1989  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Bauweise:** Großplatte  
**Wohnstandard:** Gut

### Ausstattung und Aufteilung

- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 4
- **Lage der Wohnung:** Nicht spezifiziert
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster
- **Badezimmer:** 1
- **Badezimmerausstattung:** Waschbecken, Badewanne, Waschmaschine
- **Balkon:** 1 Balkon (4 m<sup>2</sup>)
- **Keller:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja

### Weitere Informationen

Eine funktional geschnittene Wohnung in gepflegtem Zustand, gelegen in einem vierstöckigen Wohnblock im beliebten Stadtteil Książąt Pomorskich. Die Wohnung verfügt über eine helle Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine sowie einen Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup> Fläche. Praktischer Stauraum steht im zugeordneten Kellerraum zur Verfügung.

Die vorhandenen Anschlüsse für Internet und Kabelfernsehen sorgen für modernen Komfort. Ideal für Familien oder Paare, die eine gut erhaltene Immobilie in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

**Betriebskosten:** €140 (PLN 600)

## Cechy nieruchomości

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