



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger und grüner Lage in Stettin-Dąbie

**171,000 € (724,000 PLN)**

Rok budowy 2011    3 Pokoje    ~67 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Geräumige, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Dąbie

Diese schöne, sonnendurchflutete Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines zweistöckigen, gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011. Die ruhige, grüne Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnzimmer mit Balkonzugang**, ca. 20 m<sup>2</sup>, hell und freundlich

- **Separate, große Küche mit Fenster**, ca. 8,73 m<sup>2</sup> – voll ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen
- **Zwei komfortable Schlafzimmer**, ca. 11,95 m<sup>2</sup> und 9,56 m<sup>2</sup>, jeweils mit maßgefertigten Einbauschränken für optimalen Stauraum
- **Großzügiger Flur** mit zusätzlicher Einbauschränklösung
- **Modernes Badezimmer** mit ca. 3,86 m<sup>2</sup>
- **Hauswirtschaftsraum / Vorratskammer**, ca. 2,76 m<sup>2</sup> – praktisch und selten in Wohnungen dieser Größe

Die Böden bestehen aus hochwertigen, pflegeleichten Fliesen (Terrakotta) sowie Laminat. Das gesamte Objekt ist in einem sehr guten Zustand und kann ohne Renovierungsaufwand sofort bezogen werden.

### **Haus & Umfeld**

Das Gebäude ist vollständig umzäunt und bietet vor dem Haus **Parkplätze zur freien Nutzung für die Bewohner**. Hinter dem Haus lädt eine **grüne Gemeinschaftsfläche** zum Verweilen ein – ideal zum Entspannen oder Spielen für Kinder. Das gepflegte Treppenhaus und die angenehme Hausgemeinschaft unterstreichen das zeitgemäße Wohngefühl.

### **Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- **Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Netz** – sparsam und komfortabel
- **Haussprechanlage**
- **Balkon mit Blick ins Grüne**

**Monatliche Nebenkosten** inkl. Instandhaltungsrücklage: nur €136 (PLN 580)

### **Top-Lage in Dąbie**

Die Wohnung liegt in fußläufiger Nähe zu Parks, Spielplätzen, einer Grundschule und einem Kindergarten. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist nur wenige Minuten entfernt.

Zögern Sie nicht, diese attraktive Wohnung selbst zu entdecken – sie bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage!

## Szczegóły

### Wohnung zum Verkauf in Dąbie

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtteil Dąbie

**Gesamtfläche:** 66,94 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2011

**Zustand:** Sehr gut

**Bauart:** Ziegelbauweise

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2011 und überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand. Sie liegt im beliebten Stadtteil Dąbie und bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 66,94 m<sup>2</sup>.

#### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 20,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 11,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 9,56 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster: 8,73 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 3,86 m<sup>2</sup>

- Balkon: 1

#### **Ausstattung:**

- Küche mit Fenster
- Kühlschrank: ja
- Backofen: ja
- Geschirrspüler: ja
- Bodenbeläge: Paneele und Terrakotta
- Gegensprechanlage: ja

#### **Heizung und Warmwasser:**

- Zentralheizung aus dem städtischen Netz
- Warmwasser ebenfalls aus dem städtischen Netz

#### **Zusätzliche Informationen:**

- Vollständig eingezäuntes Grundstück
- Balkon vorhanden
- Nahegelegene Infrastruktur: Park, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe

## Cechy nieruchomości

Zaun   Garten   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