



Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller in Stettin-Żelechowa

142,000 € (600,000 PLN)

Rok budowy 1980 3 Pokoje ~66 m²

Opis

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller in Szczecin-Żelechowa

Entdecken Sie diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, gelegen im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Szczecin – im beliebten Stadtteil Żelechowa. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien sowie Paare, die zentral und gleichzeitig ruhig wohnen möchten.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 19 m² mit Zugang zum Balkon (ca. 5 m²)

- **Zwei weitere Zimmer:** ca. 11,3 m² und 9,3 m² – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- **Separate Küche mit Fenster:** ca. 9,3 m² – funktional geschnitten
- **Badezimmer:** ca. 2,9 m² – mit zusätzlichen separaten WC (ca. 1,5 m²)
- **Großer Flur und Eingangsbereich:** zusammen ca. 12,8 m² – mit viel Platz für Garderobe und Stauraum

Ausstattung & Zustand:

- Gepflegter Zustand – Wände glatt verputzt und frisch gestrichen
- Bodenbeläge: Laminatböden in den Wohnräumen und im Flur, Fliesen in Küche, Bad und WC
- Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1980 und ist in gutem Zustand
- Bauweise: Großblockbauweise („Wielka płyta“)
- Ein Aufzug ist vorhanden – bequem auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Die Wohnung verfügt über einen eigenen **Kellerraum**

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem gut angebundenen Teil von Żelechowa. In fußläufiger Entfernung finden sich:

- Öffentliche Verkehrsmittel – Bus- und Straßenbahnhaltestellen
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und diverse Dienstleister
- Bildungseinrichtungen – Schulen und Kindergärten in direkter Nähe

Das Viertel bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und guter Infrastruktur – ideal für alle, die das Stadtleben mit ruhiger Nachbarschaft kombinieren möchten.

Weitere Informationen:

- Gesamtnutzfläche: **ca. 65,50 m²**
- Etagenanzahl des Gebäudes: 8, Erdgeschosswohnung
- Gasanschluss ist vorhanden
- Kellerabteil im Preis inbegriffen

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen! Die Wohnung eignet sich auch hervorragend als rentable Kapitalanlage zur Vermietung. Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

Szczegóły

Wohnung in Żelechowa – gute Lage, praktischer Grundriss

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil:** Żelechowa
- **Gesamtfläche:** 65,50 m²
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Blockbebauung)
- **Baujahr:** 1980
- **Allgemeiner Zustand:** Gut
- **Gebäudezustand:** Gut
- **Bauweise:** Großtafelbau
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):**
8
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Keller:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja

Aufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung bietet ein praktisches

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Aufzug Gas Balkon

Raumkonzept mit einer großen Wohnfläche von 65,50 m². Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, was für viel Tageslicht sorgt. Es gibt ein Badezimmer und die Wohnung liegt im Erdgeschoss, was einen barrierearmen Zugang ermöglicht.

Zusätzliche Informationen:

Ein Aufzug im Gebäude bietet zusätzlichen Komfort. Zur Wohnung gehört ein Keller, der zusätzlichen Stauraum schafft. Das Gebäude verfügt über einen Gasanschluss.

Nebenkosten:

Die monatliche Vorschusszahlung für die Verwaltung und Betriebskosten beträgt ca. €189 (PLN 806).

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