



## **Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage nahe dem Bukowa-Wald**

**155,000 € (658,000 PLN)**

Rok budowy 1994   3 Pokoje   ~67 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Geräumige und helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage nahe dem Bukowa-Wald**

Entdecken Sie diese äußerst attraktiv gelegene 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Podjuchy in Stettin. Die Umgebung ist ruhig und grün – ideal für Naturliebhaber und Familien. Die Nähe zur Puszcza Bukowa (Bukowa-Wald) bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien.

## Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnfläche beträgt großzügige 66,70 m<sup>2</sup> und besticht durch eine funktionale Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 19 m<sup>2</sup> mit Zugang zu einem großen Balkon mit Blick ins Grüne
- **Schlafzimmer 1:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Küche:** helle Küche mit Fenster, ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Bad:** ausgestattet mit Dusche
- **Separates WC**

Zur Wohnung gehört außerdem ein **großer Kellerraum mit 16,9 m<sup>2</sup>** – ideal für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung & Zustand

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand:

- **Bodenbeläge:** Laminat in den Wohnräumen, Fliesen (Terrakotta) in Küche und Flur.
- **Wände:** Glatt und frisch gestrichen.
- **Badezimmer und WC:** Gefliest, in neutralem Design.
- **Küche:** Die bestehende Einbauküche ist im Preis inbegriffen.

Beheizt wird die Wohnung über **Fernwärme**, ebenso erfolgt die Warmwasserversorgung über das städtische Netz. Gas und Gegensprechanlage sind vorhanden.

## Gebäude & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einem **Massivbau aus Ziegelstein**, Baujahr **1994**, in einem vierstöckigen Wohnblock.

Ein **Garagenstellplatz** nahe dem Gebäude kann zusätzlich erworben werden – eine praktische Ergänzung zum städtischen Wohnen.

Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Parks und Waldgebiete** – ideal für Outdoor-Aktivitäten
- **Kindergärten und Schulen**
- **Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten**
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Spielplätze für Kinder**

### Preisübersicht

- Küche im Preis enthalten
- Garage separat erwerbbar
- Kein Renovierungsbedarf – einziehen und wohlfühlen!
- Monatskosten: z. B. €xxx (PLN xxx) *(nur falls im Original angegeben – hier leer lassen, wenn nicht vorhanden)*

Lassen Sie sich von dieser harmonisch gelegenen Wohnung mit ihrer praktischen Aufteilung und dem angenehmen Wohnumfeld begeistern.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Szczegóły

### Wohnung in Podjuchy – 66,70 m<sup>2</sup> mit Garage und guter Infrastruktur

#### Lage:

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Podjuchy in einer ruhigen und grünen Umgebung, mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Park, ein Wald, ein Spielplatz, eine Grundschule, ein Kindergarten sowie eine Apotheke.

#### Gebäude:

- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)
- Baujahr: 1994
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
- Baumaterial: Ziegel

#### Wohnung:

- Gesamtfläche: 66,70 m<sup>2</sup>
- Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
- Bodenbeläge: Paneele
- Küche: Mit Fenster

- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Heißwasser: Zentrale  
Warmwasserversorgung
- Heizung: Fernwärme
- Gasanschluss: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Garage: Ja

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die ein gut gelegenes Zuhause in einem guten Standard suchen.

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   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