



## **Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin-Prawobrzeże**

**164,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2007 3 Zimmer ~68 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Stettin-Prawobrzeże**

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von ca. 68 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Prawobrzeże in Stettin. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung suchen.

#### **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, ein medizinisches Zentrum sowie Spielplätze. Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr sorgt für schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile.

## **Raumaufteilung**

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Räume mit viel Tageslicht:

- **Geräumiger Flur**, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.
- **Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen. Zusätzlich bietet ein großer Einbauschränk viel Stauraum für Kleidung und Alltagsgegenstände.
- **Separate Küche mit Fenster** – hell, praktisch und mit ausreichend Platz zum Kochen und Genießen.
- **Zwei voneinander getrennte Schlafzimmer**, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden können.
- **Badezimmer mit Badewanne** sowie ein separates WC – für zusätzlichen Komfort im Alltag.

## **Ausstattung**

- Frisch renoviert – bezugsfertig ohne Zusatzaufwand
- Beheizung durch Fernwärme
- Helle Wohnräume mit funktionalem Schnitt
- Praktischer Balkon für gemütliche Stunden im Freien
- Ruhige Nachbarschaft mit viel Grün

## **Nebenkosten**

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €100 (PLN 430).

## **Fazit**

Diese charmante Wohnung vereint modernes Wohnen mit praktischer Lage. Ob als erstes gemeinsames Zuhause oder neue Familienresidenz – hier erwartet Sie eine gepflegte Immobilie in einem angenehmen Wohnumfeld.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – diese Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil/Siedlung:** Prawobrzeże

**Gesamtfläche:** 67,92 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Block)

**Baujahr:** 2007

**Standard:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WCs:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Gegensprechanlage:** Ja

### **In der Nähe befinden sich:**

- Park
- Supermarkt
- Grundschule
- Apotheke
- Gastronomisches Lokal
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Kinderspielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

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.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.