



Stilvolle 3-Zimmer-Glamourwohnung mit Westbalkon in ruhiger Lage in Stettin

187,000 € (799,000 PLN)

Baujahr 2012 3 Zimmer ~66 m²

Beschreibung

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Glamour-Stil in ruhiger Lage - Wzgórze Maciejkowe

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten, niedriggeschossigen Gebäudes aus dem Jahr 2012 in der ruhigen und beliebten Wohngegend Wzgórze Maciejkowe.

Wohnfläche: ca. 66,38 m², optimal aufgeteilt in:

- Wohnbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Kinder-/Gästezimmer
- Badezimmer mit WC
- Flur

Das Interieur ist im eleganten Glamour-Stil gestaltet, mit hochwertigen Materialien und stilvollen Details. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet Zugang zu einem großzügigen, gepflegten Westbalkon – perfekt zum Entspannen in der Abendsonne.

Ausstattung im Überblick:

- Wohn- und Schlafräume mit hochwertigen, strapazierfähigen Laminatböden
- Küche und Flur mit elegantem Feinsteinzeug (Gres-Fliesen)
- Glatt verputzte und gestrichene Wände in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne, fest eingebautem Waschtisch, Hängeschränken und Handtuchheizkörper

Besonders praktisch: Die Wohnung verfügt über zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke, die in nahezu jedem Raum untergebracht sind – im Flur, in den Schlafzimmern, dem Badezimmer und sogar im Wohnbereich. Dies sorgt für reichlich Stauraum und eine hervorragende Organisation ohne Platzverlust.

Optional:

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden – Preis: ca. €21.070 (PLN 90.000)

Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld: ca. €68 (PLN 289), inklusive Tiefgaragenplatz
- Zuzüglich: Gas (für Heizung und Warmwasser) sowie Strom – durchschnittliche monatliche Gesamtkosten: ca. €117 (PLN 500)

Lage und Infrastruktur:

Das Wohnviertel ist hervorragend angebunden – Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen ins

Stadtzentrum. Die Umgebung ist familienfreundlich und grün, mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten:

- Park Podbórz und ein malerischer Teich direkt im Viertel
- Spielplätze für Kinder
- Einkaufsmöglichkeiten wie Biedronka, Żabka, eine Apotheke, Friseur und Blumengeschäft fußläufig erreichbar

Eine ideale Immobilie für Familien, Paare oder Berufspendler, die stilvolles Wohnen in ruhiger und gut angebundener Lage zu schätzen wissen.

Exklusive Gelegenheit - nur bei uns!

Details

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil - Wohngebiet: Warszewo

Gesamtfläche: 66,39 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2012

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Bauweise: Silikatstein

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 1

Zufahrtsstraße: Ruhige Straße

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 3

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetzugang: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbeläge: Paneele,
Feinsteinzeug

Umzäunung: Komplett umzäunt

Garage: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Nächstgelegener Laden: In der Nähe

Nächster Kindergarten: In der Nähe

Nächste Grundschule: In der Nähe

Öffentlicher Nahverkehr: In der Nähe

Nächstgelegenes Restaurant: In der Nähe

Badausstattung:

- Waschmaschine
- Fenster

- WC
- Waschbecken
- Badewanne
- Handtuchheizkörper

Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage 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.