



Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick in grüner Wohnlage

149,000 € (629,000 PLN)

Baujahr 1980 3 Zimmer ~66 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick – Ideal für Familien oder Kapitalanleger

Willkommen im beliebten Wohnviertel os. Kaliny – hier erwartet Sie eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Balkon und Kellerabteil. Die Immobilie befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten 8-stöckigen Gebäudes aus den 1980er Jahren mit Aufzug. Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre durch die große Distanz zum nächsten Wohnblock sowie den offenen Ausblick über die Umgebung.

Raumaufteilung – durchdacht und funktional

Die großzügige Wohnfläche von 66,29 m² verteilt sich auf:

- ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Home Office
- eine separate Küche mit Fenster
- ein Badezimmer mit Badewanne
- ein separates WC
- ein einladender Flur mit Stauraummöglichkeiten
- ein privates Kellerabteil (ca. 4 m²)

Ein Balkon mit Weitblick lädt zum Entspannen ein. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, was einen komfortablen Zugang zur Wohnung im 8. Stock gewährleistet.

Zustand

Die Wohnung befindet sich derzeit im Umbau und wird in einem bezugsfertigen Zustand übergeben – ideal für die persönliche Gestaltung oder als sofortige Mietimmobilie. Perfekt für Eigennutzer oder als Investition mit langfristiger Perspektive.

Infrastruktur & Umgebung

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. In direkter Umgebung finden Sie:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten, Schule und Krippe
- Apotheke, Spielplätze und Kirche
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: die Buslinien 75, 86, 67 und 53 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt

Ein besonderer Pluspunkt: Die Anwohnenden haben Zugang zu einem Basketballplatz, Tennisplatz, Outdoor-Fitnessgeräten sowie einem Hallenbad in der benachbarten Schule.

Monatliche Nebenkosten

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €153 (PLN 650) und enthält bereits Vorauszahlungen für Heizung, warmes und kaltes Wasser sowie Abfallentsorgung.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien sowie als Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit in gefragter Lage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen!

Details

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil - Wohnsiedlung:** Osiedle Kaliny
- **Gesamtfläche:** 66,29 m²
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 1980
- **Standard:** Renovierungsbedürftig
- **Wandmaterial:** Großtafelbauweise
- **Küchentyp:** Separat
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 8
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Frühere Preisvorstellung:** €103.052 (PLN 439.000)

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas 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.

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.