



## **4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in ruhiger Toplage in Stettin – jetzt entdecken!**

**145,000 € (620,000 PLN)**

Baujahr 1920   4 Zimmer   ~72 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in Top-Lage – Szczecin,  
ul. Radogoska**

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Zum Verkauf steht eine durchdacht geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage – ideal für Eigennutzer und Investoren!

### **Highlights der Immobilie**

- **Wohnfläche:** 72 m<sup>2</sup>

- **Grundriss:** Geräumiges Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank, zwei weitere Zimmer (eines mit Schlafgalerie), heller Flur mit zusätzlichem Stauraum oberhalb der Treppe
- **Küche:** Tageslichtküche mit neuen Einbaumöbeln und Ausstattung: Induktionskochfeld, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler und Kühlgefrierkombination
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine sowie separates WC mit Waschbecken
- **Heizsystem:** Gasetagenheizung (Zweikreis), Fußbodenheizung im Bad
- **Fenster:** PVC-Fenster in sehr gutem Zustand
- **Ausrichtung:** Ost-West
- **Lage:** Hochparterre

## Das Gebäude

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit renovierter Fassade
- Dach in den letzten Jahren erneuert
- Sehr ordentliches, renoviertes Treppenhaus
- **Innenhof:** Geschlossene Grünfläche mit Spielplatz, Fahrradstellplatz und Grillbereich – exklusiv für Bewohner
- **Parken:** Kostenlose Parkmöglichkeiten an der ruhigen Straße (keine gebührenpflichtige Zone)

## Weitere Vorteile

- **Nebenkosten:** ca. €187 (PLN 800) bei 4 Personen zzgl. Strom und Gas nach Verbrauch
- **Lagerfläche:** Geräumiger Abstellraum neben dem Wohnungseingang + große, separate Kellerfläche mit Straßenzugang

## Lage und Umgebung

Die ul. Radogoska liegt ruhig und gleichzeitig zentral – ideal für Familien, Studierende oder Kapitalanleger.

- Nur 500 m zu den Wały Chrobrego
- In unmittelbarer Nähe:

- Park Żeromskiego (1 km)
- Grundschule (400 m), Kindergarten, Apotheke
- Teatr Polski (500 m), Einkaufszentrum Galaxy (1,2 km), Hochschule für Seefahrt (1,7 km)
- Straßenbahnlinien 5, 6 und 11 in Laufnähe
- Buslinien 53 und 67 gut erreichbar

## **Zusätzliche Services beim Kauf über uns:**

- Kostenfreie Unterstützung durch erfahrene Finanzierungsberater mit Zugang zu allen Bankenangeboten
- Exklusive Rabatte bei Einrichtungshäusern wie Leroy Merlin
- Sonderkonditionen bei Weiterempfehlung oder Kombinationstransaktionen

## **Weitere Vorteile bei uns:**

- Unterstützung bei Kauf, Verkauf, Vermietung und Immobilienverwaltung
- Kostenloser Marktwert-Check
- Schlüsselfertige Sanierungsangebote
- Ankauf von Objekten gegen Barzahlung – auch Tausch möglich
- Anlageobjekte mit attraktiver Rendite
- Umfassendes Netzwerk an Fachleuten:
- Finanz- & Steuerberater
- Innenarchitekten & Handwerker
- Transport- & Reinigungsdienste
- Tischler, Gärtner, Dekorateure und Fotografen

## **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Mehr interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Website – lassen Sie sich inspirieren!

## Details

### Eigentumswohnung in Drzetowo

- 72 m<sup>2</sup> im Altbau mit großem Potenzial

**Objekttyp:** Wohnung

**Wohnfläche:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Drzetowo

**Immobilienart:** Altbau (Baujahr: 1920)

**Etage:** Erdgeschoss (von 3 Etagen)

**Raumhöhe:** 3,00 m

**Bauweise:** Ziegelbau

**Zustand:** Renovierungsbedürftig / zur Auffrischung

### Ausstattung:

- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- Kunststofffenster
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Gegensprechanlage vorhanden
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser über Gasterme (2-Kreislaufgerät)

### Küche & Haushaltsgeräte:

- Kühlschrank: ✓
- Backofen: ✓
- Mikrowelle: ✓
- Geschirrspüler: ✓

### Lage - Alles Wichtige in der Nähe:

Die Wohnung liegt in einer gut entwickelten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich:

- Supermarkt / Geschäft
- Park
- Schwimmbad
- Apotheke
- Kindergarten und Krippe
- Grundschule
- Universität / Hochschule
- Fitnessstudio
- Restaurant / Gastronomiebetrieb
- Bank
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

### Besonderheiten:

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines charmanten Altbaus mit klassischer Ziegelbauweise und hoher Deckenhöhe von 3 Metern – ideal für Liebhaber von Wohnräumen mit Charakter und Entwicklungspotenzial. Fenster sorgen für viel Tageslicht und die Lage im Erdgeschoss eignet sich

perfekt für Familien mit Kindern oder Senioren.

## **Fazit:**

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Drzetowo bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die eine Immobilie mit Charme und Potenzial suchen. Die

gute Anbindung sowie das umfangreiche Angebot an Nahversorgung und Bildungseinrichtungen machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss Zaun Keller Garten

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

#432318

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.