



Stettin: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Dąbie

178,000 € (759,000 PLN)

Baujahr 2009 3 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Szczecin-Dąbie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77,15 m² Wohnfläche befindet sich im 1.

Obergeschoss eines gepflegten, zweigeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 2009. Das Gebäude liegt in einem ruhigen, vollständig umzäunten Wohnkomplex im grünen Stadtteil Szczecin-Dąbie – ideal für Familien, Paare oder alle, die die Kombination aus Komfort, Privatsphäre und guter Anbindung zu schätzen wissen.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer (23,94 m²)** mit Zugang zu einem großen, westlich ausgerichteten Balkon – perfekt für entspannte Abende an der frischen Luft
- **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer** (13,98 m² und 13,40 m²), davon eines mit maßgefertigtem Kleiderschrank
- **Separate, helle Küche (9,62 m²)** mit hochwertiger Einbauküche in Schreinerqualität, ausgestattet mit Dunstabzugshaube, Elektrokochfeld, Gefrierschrank und Spüle
- **Funktionaler Flur (11,04 m²)** mit maßgefertigtem Einbauschränk – ideal für Stauraum
- **Tageslichtbad (5,17 m²)** mit großer Badewanne, WC, Waschbecken, Fenster und Bidet-Handbrause

Ausstattung und Zustand

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand und die hochwertigen Details:

- Eichenparkett in sehr gutem Zustand
- Holzinrentüren und moderne PVC-Fenster
- Maßgefertigte Möbel in Küche, Flur und Schlafzimmer
- Gute Dämmung, sehr niedrige Heizkosten
- Heizung und Warmwasser über eine moderne, energiesparende Gasetagenheizung – volle Kostenkontrolle

Weitere Informationen

- Monatliches Hausgeld: ca. €129 (PLN 550); ab Januar 2026 ist eine Reduzierung geplant
- Zu der Wohnung gehört ein **eigener Stellplatz** innerhalb des geschlossenen Wohngebiets
- Das Gebäude hat **keinen Aufzug**, bietet aber ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld mit freundlichen Nachbarn

- Gepflegte Außenanlagen mit viel Grün, **Spielplatz und Spazierwegen** unmittelbar in der Nähe

Lage

Dąbie ist ein begehrter Stadtteil von Szczecin, bekannt für seine Ruhe, grüne Umgebung und ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Busanbindung mit mehreren Linien (77, 522, C, 56, 64, 96, 97, 93, 73)
- Freizeit- und Naherholungsgebiete sowie der Dąbie-See

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und bezugsbereit.

Entdecken Sie diese attraktive Immobilie in bester Lage – ein Ort zum Wohlfühlen mit viel Potenzial für Ihre Wohnträume!

Details

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Dąbie - ab 29.07.2025 verfügbar

Zum Verkauf steht eine gut gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **77,15 m²** im Stadtteil Dąbie in Szczecin. Die Immobilie befindet sich in einem **zweigeschossigen Wohnblock** aus dem Jahr **2009**.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist sehr gut, mit solider Bauweise aus Silikatsteinen. Die Wohnung befindet

sich in gutem Standard und ist sofort bezugsfrei ab dem 29. Juli 2025.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** 23,94 m²
- **Küche (separat):** 9,62 m²
- **Badezimmer:** 5,17 m²
(ausgestattet mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC)
- **Balkon:** 1
- **Ausrichtung:** Nord- und Westseite

Ausstattung & Merkmale:

- **Vollständig umzäuntes Grundstück**
- **Eigentumsgrundstück - Anteil: 1**
- **Garage inklusive**
- **1 Parkplatz enthalten**
- **Telefonanschluss vorhanden**
- **400V Starkstromanschluss**

- **Gasanschluss vorhanden**
- **Internetanschluss**
- **Kabel-TV**
- **Küche mit Kühlschrank und Ofen ausgestattet**

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die eine gut geschnittene, helle Wohnung mit angenehmer Ausstattung und ruhiger Lage suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage Aufzug Garten 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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.

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.