



Stettin-Dąbie: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Garten, Terrasse und Keller

176,000 € (750,000 PLN)

Baujahr 1946 3 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten und großem Keller in Dąbie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1976 in der ruhigen und grünen Wohngegend Dąbie.

Die Wohnfläche von insgesamt 77,01 m² verteilt sich optimal auf:

- ein geräumiges Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- ein weiteres Schlafzimmer mit Blick zur Straße

- ein Badezimmer mit WC
- ein einladender Flur

Die ca. 8,12 m² große Küche verfügt über ein Fenster mit viel Tageslicht und ist mit einem Kühlschrank, einem Backofen und einer Waschmaschine ausgestattet.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit separatem Eingang und einer Fläche von 73,92 m². Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Garage, Lager oder Hobbyraum.

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse mit Blick ins gepflegte Grün des eigenen Gartens – ein idealer Ort zum Entspannen. Im Garten befinden sich zudem eine gemütliche Gartenlaube und ein Stellplatz für zwei Autos.

Highlights der Immobilie: - Große Gesamtfläche (Wohnung + Keller) von über 150 m²

- Keine monatlichen Hausgeldkosten (beide Haushälften verwalten das Haus eigenständig)
- Separate Eingänge für beide Wohneinheiten
- Fenster in Ost-, Süd- und Westausrichtung – viel Licht und freundliche Atmosphäre
- Kunststofffenster mit Spiegelglas und einbruchhemmenden Rollläden
- Bodenbeläge: Laminat in Wohnräumen und Flur, Terrakottafliesen in Küche, Bad und Flur
- Vollständig umzäuntes Grundstück mit eigenem Garten
- Eigene Gaszentralheizung (Zweikreissystem) für Warmwasser und Heizung
- Gebäude ist wärmegeklämmt
- Ausstattung inklusive Gegensprechanlage, Kabel-TV und Internetanschluss

Lage:

Das Objekt befindet sich in hervorragender Lage – ideal für Familien oder naturverbundene Menschen. In unmittelbarer Nähe liegen Schulen, Kindergärten, Apotheken, medizinische Einrichtungen, Supermärkte (Biedronka, Lidl), das Einkaufszentrum DOMUS, ein Stadtbad am Dąbie-See,

schöne Grünflächen zum Spaziergehen sowie Bushaltestellen. Auch die Nähe zu Wald, Fluss und See machen diesen Standort besonders attraktiv.

Eigentumsverhältnisse:

Volles Eigentum mit Eintrag im Grundbuch.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als behagliches Familienheim oder als Investition für Vermietung, Büronutzung oder Dienstleistungen.

Zögern Sie nicht – dieses einzigartige Angebot wartet auf Sie!

Details

Wohnung in Dąbie – ruhig gelegen mit Garten, Terrasse und Garage

Objektart: Wohnung im Haus
(Reihenhaus)

Lage: Dąbie – ruhiges Wohnviertel mit guter Anbindung und nahegelegenen Grünflächen wie Park, Wald, Fluss und See. Auch Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, ein Spielplatz, Kindergarten, Grundschule, eine PKP-Station und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Wohnfläche: 77,01 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

Lage der Wohnung: Erdgeschoss

Baujahr: 1976

Eigentumsform: Eigentum

Standard: Renovierungsbedürftig

Raumaufteilung:

- **Zimmer:** 3
- Wohnfläche der Zimmer: 29 m², 20 m², 14 m²
- **Küche mit Fenster:** 8,12 m²
- **Badezimmer:** 1, mit einer Fläche von 3,72 m²
- **Kellerräume:** vorhanden

Ausstattung:

- **Bodenbelag:** Laminat
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (zwei Kreisläufe)
- **Fenster:** mit Außenblick
- **Küche:** ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Waschmaschine

- **Gegensprechanlage:**
vorhanden

Außenbereich:

- **Balkon:** 1
- **Terrasse:** 1
- **Garten:** vorhanden
- **Garage:** vorhanden
- **Umzäunung:** vollständiger Zaun

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines zweigeschossigen

Hauses aus Ziegelbauweise. Die Raumhöhe beträgt 2,75 m. Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Immobilie bietet eine sehr angenehme Wohnumgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe und guter städtischer Infrastruktur. Perfekt für alle, die stadtnah und doch im Grünen leben möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller Gas Zaun Garage Garten Terrasse

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.