



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger und grüner Lage in Stettin-Dąbie

**171,000 € (724,000 PLN)**

Baujahr 2011   3 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Geräumige, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Dąbie**

Diese schöne, sonnendurchflutete Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines zweistöckigen, gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011. Die ruhige, grüne Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

- **Wohnzimmer mit Balkonzugang**, ca. 20 m<sup>2</sup>, hell und freundlich

- **Separate, große Küche mit Fenster**, ca. 8,73 m<sup>2</sup> – voll ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen
- **Zwei komfortable Schlafzimmer**, ca. 11,95 m<sup>2</sup> und 9,56 m<sup>2</sup>, jeweils mit maßgefertigten Einbauschränken für optimalen Stauraum
- **Großzügiger Flur** mit zusätzlicher Einbauschränkung
- **Modernes Badezimmer** mit ca. 3,86 m<sup>2</sup>
- **Hauswirtschaftsraum / Vorratskammer**, ca. 2,76 m<sup>2</sup> – praktisch und selten in Wohnungen dieser Größe

Die Böden bestehen aus hochwertigen, pflegeleichten Fliesen (Terrakotta) sowie Laminat. Das gesamte Objekt ist in einem sehr guten Zustand und kann ohne Renovierungsaufwand sofort bezogen werden.

## Haus & Umfeld

Das Gebäude ist vollständig umzäunt und bietet vor dem Haus **Parkplätze zur freien Nutzung für die Bewohner**. Hinter dem Haus lädt eine **grüne Gemeinschaftsfläche** zum Verweilen ein – ideal zum Entspannen oder Spielen für Kinder. Das gepflegte Treppenhaus und die angenehme Hausgemeinschaft unterstreichen das zeitgemäße Wohngefühl.

## Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Netz** – sparsam und komfortabel
- **Haussprechanlage**
- **Balkon mit Blick ins Grüne**

**Monatliche Nebenkosten** inkl. Instandhaltungsrücklage: nur €136 (PLN 580)

## Top-Lage in Dąbie

Die Wohnung liegt in fußläufiger Nähe zu Parks, Spielplätzen, einer Grundschule und einem Kindergarten. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist nur wenige Minuten entfernt.

Zögern Sie nicht, diese attraktive Wohnung selbst zu entdecken – sie bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage!

## Details

### Wohnung zum Verkauf in Dąbie

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtteil Dąbie

**Gesamtfläche:** 66,94 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2011

**Zustand:** Sehr gut

**Bauart:** Ziegelbauweise

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2011 und überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand. Sie liegt im beliebten Stadtteil Dąbie und bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 66,94 m<sup>2</sup>.

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 20,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 11,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 9,56 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster: 8,73 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 3,86 m<sup>2</sup>

- Balkon: 1

### Ausstattung:

- Küche mit Fenster
- Kühlschrank: ja
- Backofen: ja
- Geschirrspüler: ja
- Bodenbeläge: Paneele und Terrakotta
- Gegensprechanlage: ja

### Heizung und Warmwasser:

- Zentralheizung aus dem städtischen Netz
- Warmwasser ebenfalls aus dem städtischen Netz

### Zusätzliche Informationen:

- Vollständig eingezäuntes Grundstück
- Balkon vorhanden
- Nahegelegene Infrastruktur: Park, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Zaun   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.



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.