



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettin-Schwierzewo – Bezugsfertig!

**143,000 € (605,000 PLN)**

Baujahr 1970   3 Zimmer   ~65 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Schwierzewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese großzügige und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Hochhaus im beliebten Stadtteil Schwierzewo in Stettin. Die ideale Wahl für Familien oder als Kapitalanlage!

#### Eckdaten der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 65,20 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 7. Obergeschoss (von insgesamt 9 mit Aufzug)
- **Baujahr:** 1970
- **Gebäudeart:** Wohnblock aus Porenbeton

- **Zustand:** Sehr gut
- **Raumhöhe:** 2,60 m
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme
- **Gasanschluss** und **Video-Gegensprechanlage** vorhanden

## Raumaufteilung:

- **3 Zimmer**, darunter ein Durchgangszimmer (Wohnzimmer)
- **Separate Küche** mit Fenster, ausgestattet mit: freistehendem Kühlschrank, Spüle, Gasherd und Küchenmöbeln
- **Helles Bad** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Großer Flur** mit geräumigem Einbauschrank und Abstellnische
- **Balkon** mit schönem Ausblick
- **Pflegeleichte Kunststofffenster** mit Verdunkelungsmöglichkeiten
- **Moderne Bodenbeläge:** Laminat

## Komfort und Umgebung:

Das Wohnhaus ist ausgestattet mit einem **Aufzug** und einer **sauberen, gepflegten Treppenhausanlage**. Die Immobilie liegt in einem gut angeschlossenen Teil des Stadtteils Schwierzewo, unweit von Bushaltestellen (Linien 67, 75 und 98), die eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und andere Bezirke von Stettin ermöglichen.

In der Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von **Supermärkten, Apotheken und Bäckereien** bis hin zu **Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben**. Auch **Schulen und Kindergärten** sind in unmittelbarer Nähe. Für Erholung im Grünen laden nahegelegene Parkanlagen zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten ein. Kostenfreie Parkplätze stehen direkt am und rund um das Gebäude zur Verfügung.

Die Wohnung ist **bezugsfertig** – ohne Renovierungsaufwand.

**Nebenkosten Hausgeld:** ca. €280 (PLN 1.190) monatlich

Ein charmanter Ort zum Wohlfühlen – wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

### Details

**Wohnung auf dem os. Przyjaźni -  
Sehr guter Zustand, bereit zum  
Einzug**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** os. Przyjaźni

**Gesamtfläche:** 65,20 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1970

**Zustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Porenbeton

**Anzahl Etagen (inkl. EG):** 9

**Raumhöhe:** 2,60 m

**Aufzug:** Ja

**Raumaufteilung und**

**Ausstattung:**

- Küche mit Fenster

- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Laminat

**Heizung und Wasser:**

- Fernwärme aus dem städtischen Netz
- Warmwasser ebenfalls über das städtische Netz

**Zusätzliche Merkmale:**

- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden

**Nebenkosten:**

- Verwaltungskosten: €240 (PLN 1.017)

### Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436646**

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.