



Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage nahe dem Bukowa-Wald

155,000 € (658,000 PLN)

Baujahr 1994 3 Zimmer ~67 m²

Beschreibung

Geräumige und helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage nahe dem Bukowa-Wald

Entdecken Sie diese äußerst attraktiv gelegene 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Podjuchy in Stettin. Die Umgebung ist ruhig und grün – ideal für Naturliebhaber und Familien. Die Nähe zur Puszcza Bukowa (Bukowa-Wald) bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnfläche beträgt großzügige 66,70 m² und besticht durch eine funktionale Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 19 m² mit Zugang zu einem großen Balkon mit Blick ins Grüne
- **Schlafzimmer 1:** ca. 13 m²
- **Schlafzimmer 2:** ca. 12 m²
- **Küche:** helle Küche mit Fenster, ca. 12 m²
- **Bad:** ausgestattet mit Dusche
- **Separates WC**

Zur Wohnung gehört außerdem ein **großer Kellerraum mit 16,9 m²** – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Zustand

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand:

- **Bodenbeläge:** Laminat in den Wohnräumen, Fliesen (Terrakotta) in Küche und Flur.
- **Wände:** Glatt und frisch gestrichen.
- **Badezimmer und WC:** Gefliest, in neutralem Design.
- **Küche:** Die bestehende Einbauküche ist im Preis inbegriffen.

Beheizt wird die Wohnung über **Fernwärme**, ebenso erfolgt die Warmwasserversorgung über das städtische Netz. Gas und Gegensprechanlage sind vorhanden.

Gebäude & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einem **Massivbau aus Ziegelstein**, Baujahr **1994**, in einem vierstöckigen Wohnblock.

Ein **Garagenstellplatz** nahe dem Gebäude kann zusätzlich erworben werden – eine praktische Ergänzung zum städtischen Wohnen.

Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Parks und Waldgebiete** – ideal für Outdoor-Aktivitäten
- **Kindergärten und Schulen**
- **Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten**
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Spielplätze für Kinder**

Preisübersicht

- Küche im Preis enthalten
- Garage separat erwerbbar
- Kein Renovierungsbedarf – einziehen und wohlfühlen!
- Monatskosten: z. B. €xxx (PLN xxx) (nur falls im Original angegeben – hier leer lassen, wenn nicht vorhanden)

Lassen Sie sich von dieser harmonisch gelegenen Wohnung mit ihrer praktischen Aufteilung und dem angenehmen Wohnumfeld begeistern.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Wohnung in Podjuchy – 66,70 m² mit Garage und guter Infrastruktur

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Podjuchy in einer ruhigen und grünen Umgebung, mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Park, ein Wald, ein

Spielplatz, eine Grundschule, ein Kindergarten sowie eine Apotheke.

Gebäude:

- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)
- Baujahr: 1994
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
- Baumaterial: Ziegel

Wohnung:

- Gesamtfläche: 66,70 m²
- Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum
- Bodenbeläge: Paneele
- Küche: Mit Fenster
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Heißwasser: Zentrale
Warmwasserversorgung

- Heizung: Fernwärme
- Gasanschluss: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

Zusätzliche Ausstattung:

- Garage: Ja

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die ein gut gelegenes Zuhause in einem guten Standard suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.