



## Modernes Maisonette-Apartment mit Balkon in ruhiger Wohnlage in Stettin-Kijewo

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 2007   3 Zimmer   ~70 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Maisonette-Apartment im grünen Stadtteil Kijewo - sofort bezugsfertig!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein stilvolles und sehr gepflegtes Maisonette-Apartment mit einer Gesamtfläche von 69,6 m<sup>2</sup> im 4. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2007, ruhig gelegen im beliebten Szczeciner Stadtteil Kijewo.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 69,6 m<sup>2</sup>

- **Etage:** 4. Obergeschoss (letztes Stockwerk)
- **Zimmer:** 3 Zimmer zzgl. separater Ankleide
- **Badezimmer:** 2
- **Balkon:** Ja – ideal für den Morgenkaffee
- **Bezugsfrei ab:** 01.11.2025
- **Bauweise:** Massivbau / Porenbeton (Pustak)
- **Baujahr:** 2007
- **Zustand:** Sehr guter Zustand – sowohl Wohnung als auch Gebäude

### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet dank ihrer durchdachten Raumaufteilung ein komfortables und funktionales Wohngefühl. Im unteren Bereich befindet sich ein heller Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon – perfekter Ort zum Entspannen. Die Küche ist offen gestaltet und verfügt über eine praktische Durchreiche.

**Das Obergeschoss** umfasst die privaten Rückzugsräume sowie ein zusätzliches Badezimmer. Eine separate Ankleide sorgt für zusätzliche Ordnung und Komfort.

### **Zusätzliche Ausstattung & Vorteile:**

- Kunststofffenster
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss
- Türsprechanlage
- Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss – abschließbar, ideal zur Lagerung von Fahrrädern und Kinderwagen
- Möglichkeit der Übernahme der Möblierung (ohne TV-/Multimedia-Geräte)

### **Top-Lage in Szczecin-Kijewo:**

Kijewo ist ein ruhiger und grüner Stadtteil auf der Prawobrzeże-Seite von Szczecin – perfekt für alle, die einerseits naturnahe Umgebung genießen möchten und andererseits eine gute Anbindung an die Innenstadt schätzen.

In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Freizeit- und Naherholungsangebote in der Umgebung.

### Monatliche Nebenkosten:

Der aktuelle Hausgeldbetrag beläuft sich auf ca. €150 (PLN 636).

Erleben Sie dieses besondere Zuhause vor Ort – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

### Eigentumswohnung in Kijewo - Sehr guter Standard, 2 Bäder

**Verfügbar ab:** 01.11.2025

**Lage:** Stadtteil Kijewo

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2007

**Gesamtfläche:** 69,60 m<sup>2</sup>

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Wandmaterial:** Hohlblock

**Fenster:** Kunststofffenster

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Türsprech-Anlage:** Ja

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, ebenso wie das Gebäude. Es handelt sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Etagen. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer und eine offene Küche mit Durchreiche, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Die moderne Ausstattung sowie Internet- und Kabelfernsehanschluss sind bereits vorhanden.

Ein Betrag in Höhe von €1.179 (PLN 5.000) ist bei Reservierung fällig und wird anschließend beim Kauf angerechnet.

## Eigenschaften der Immobilie

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.