



Oberende: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südwest-Balkon

130,000 €

Baujahr 2009 3 Zimmer ~50 m²

Beschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Willkommen in einer durchdacht gestalteten Wohnung in einer gepflegten, geschlossenen und videoüberwachten Wohnanlage. Die Zufahrt ist ausschließlich Bewohnern und deren Gästen vorbehalten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines wärmegegedämmten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2009 und bietet 49,5 m² Wohnfläche. Eine virtuelle Besichtigung ist möglich.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer ca. 14 m² mit Zugang zum großen Südwest-Balkon (ca. 5,5 m²) und Blick ins Grüne
- Zwei Zimmer mit ca. 7,5 m² und ca. 6 m²
- Helle, separate Küche mit maßgefertigten Einbauten
- Badezimmer ca. 4 m² mit Badewanne
- Flur mit praktischen Einbauschränken und Hauswirtschaftsschrank

Ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung geplant, wurde die Wohnung von einem Architekten optimal für eine vierköpfige Familie umgestaltet. Ein Zimmer wurde mit einer leichten Trockenbauwand geteilt; der ursprüngliche Grundriss mit zwei Zimmern lässt sich bei Bedarf unkompliziert wiederherstellen.

Ausstattung und Komfort

Die durchdachte Einrichtung nutzt den vorhandenen Platz besonders effizient: deckenhohe Schränke im Flur, ein funktionales Schubladensystem in der Küche sowie eine beidseitig nutzbare Wandlösung mit Bücherregal und Stauraum. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich platzsparend im Hauswirtschaftsschrank neben dem Bad.

- Hochwertige, abriebfeste Laminatböden
- Keramikfliesen in der Küche
- Raumhöhe: 2,59 m
- 380-V-Anschluss für ein Induktionskochfeld
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Sehr gute Wärmedämmung und angenehmes Wohnklima
- Nur sechs Wohnungen pro Treppenhaus
- Breites Treppenhaus mit Zwischenpodest

Die Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht: Wohnzimmer, Balkon und Küche liegen nach Südwesten, die weiteren Zimmer nach Nordosten mit großzügigem Abstand zu den Nachbargebäuden.

Lage und Infrastruktur

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur. Wiesen und kleine Waldflächen erreichen Sie in etwa 15 Gehminuten.

In der Nähe befinden sich:

- Freizeitgelände mit Spielplatz, Outdoor-Fitnessbereich und Pumptrack – ca. 5 Minuten zu Fuß
- Supermärkte, kleiner Laden, Eisdiele, Gastronomie und Apotheke – ca. 4 Minuten zu Fuß
- Hausarztpraxis – ca. 10 Minuten zu Fuß
- Grundschule – ca. 12 Minuten zu Fuß
- Kirche – ca. 15 Minuten zu Fuß
- Geplantes Hallenbad

Bushaltestellen der Linien 222, 225 und 227 befinden sich in der Nähe.

Details

Wohnung zum Verkauf

- Gesamtfläche: 49,50 m²
- Zustand: sehr gut
- Küchentyp: Küche mit Durchreiche
- Gebäude: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 2009
- Anzahl der Etagen: 2
- Wandmaterial: keramischer Ziegel
- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: städtisches Netz

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.