



## Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettin – Osiedle Słoneczne

**143,000 €**

Baujahr 1982    3 Zimmer    ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Szczecin – Osiedle Słoneczne

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 12. Obergeschoss eines gepflegten, wärmeisolierten Hochhauses aus dem Jahr 1982. Auf ca. 77,10 m<sup>2</sup> bietet sie nach der Umgestaltung vier gut nutzbare Zimmer und eignet sich ideal für Familien, Kapitalanleger oder als eigener Wohnsitz.

### Raumaufteilung

- Helles Wohnzimmer mit Balkon, ca. 22,5 m<sup>2</sup>
- Drei Schlafzimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup>, 8,8 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster, ca. 8 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Dusche, ca. 7 m<sup>2</sup>
- Separates WC
- Flur mit geräumigem Einbauschränk
- Kellerraum

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert und frisch gestrichen. In den Wohnräumen wurden Laminatböden verlegt, Bad und WC sind mit Fliesen ausgestattet. Die Schlafzimmer verfügen über neue Dreifachverglasung, zudem wurde eine neue einbruchhemmende Wohnungstür eingebaut.

Sämtliche Installationen bestehen aus Kupfer. Kabel-TV und Internetanschluss sind vorhanden. Die Warmwasserversorgung und Heizung erfolgen über das städtische Netz.

Das monatliche Hausgeld beträgt €323 (PLN 1.400) und gilt für vier erwachsene Personen. Es umfasst Heizung, Warmwasser, Instandhaltungsfonds und laufende Betriebskosten.

## Gebäude & Lage

Das Treppenhaus ist sauber und gepflegt, im Gebäude stehen zwei Aufzüge zur Verfügung. Vor dem Haus gibt es kostenfreie öffentliche Parkmöglichkeiten.

Die Wohnlage auf dem Osiedle Słoneczne überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Straßenbahnendhaltestelle und weitere öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie Grün- und Spazierflächen befinden sich in der Nähe. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Szczecin und die Nähe zur deutschen Grenze machen diese Immobilie besonders interessant.

## Details

### Wohnung im Sonnenviertel (os. Sloneczne)

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **77,10 m<sup>2</sup>** in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1982**.

- **Wohnfläche:** 77,10 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 Zimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>

- **Küche:** separate Küche mit Fenster, ca. 8 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 7 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 1 Terrasse
- **Keller:** vorhanden
- **Etage:** Gebäude mit 12 Etagen
- **Standard:** gut
- **Bodenbeläge:** Laminat
- **Bauweise:** Plattenbau
- **Warmwasser und Heizung:** über das städtische Fernwärmenetz

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    Balkon

## Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

## 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.

**Jacek Moroz**

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.