



3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Stettin-Pomorzany mit guter Anbindung

97,000 €

Baujahr 1972 3 Zimmer ~46 m²

Beschreibung

3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Pomorzany

Diese funktionale Wohnung mit 46,42 m² befindet sich im 4. und obersten Stock eines gepflegten, gedämmten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Die ruhige Lage nahe öffentlicher Verkehrsmittel verbindet angenehmes Wohnen mit guter Anbindung.

Die ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung geplante Einheit wurde praktisch umgestaltet: Das große Zimmer wurde in zwei Räume mit ca. 10,5 m² und 11,5 m² geteilt. So entstanden ein kleiner Durchgangswohnraum und ein zusätzliches Schlafzimmer. Ein weiteres Schlafzimmer bietet ca. 11 m².

Raumaufteilung

- Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer
- Helle Küche mit Fenster, ca. 7 m², möbliert und ausgestattet
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschine, ca. 2,67 m²
- Flur, ca. 3,41 m²
- Eigener Kellerraum, ca. 6 m²

Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster und Laminatböden. Sie benötigt eine Auffrischung, jedoch keine umfassende Renovierung.

Ausstattung und Kosten

- Fernwärme sowie Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Hausgeld: €123 (PLN 540,79) inklusive Heizkostenvorauszahlung und Reparaturrücklage; Wasser zusätzlich je nach Verbrauch
- Optional kann ein nahe gelegener Blechgarage-Stellplatz ausschließlich zusammen mit der Wohnung für €1.370 (PLN 6.000) erworben werden.

Details

Wohnung in Pomorzany

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **46,42 m²** im beliebten Stadtteil Pomorzany.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1972** mit insgesamt **4 Etagen**. Das Gebäude wurde in Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Raumaufteilung

- 2 Zimmer mit jeweils ca. **11 m²**

- Küche mit Fenster, ca. **7 m²**
- Badezimmer, ca. **2,67 m²**
- Kellerraum mit ca. **6 m²**

Die Raumhöhe beträgt ca. **2,60 m**.

Ausstattung

- Zustand: renovierungsbedürftig / zur Auffrischung
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser über das städtische Netz
- Gasanschluss vorhanden

- Mikrowelle vorhanden
- Ost-Ausrichtung
- Keller

Die Immobilie liegt an einer ruhigen Straße und bietet eine angenehme Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.

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.