



Familienwohnung in Stettin: 4 Zimmer mit Balkon und Blick ins Grüne

154,000 €

Baujahr 1985 4 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Familienwohnung mit Blick auf den Buchheidewald

Willkommen in Szczecin-Zdroje: Diese sofort bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss bietet auf 77,30 m² viel Platz für Familien und einen wunderschönen Ausblick ins Grüne.

Der durchdachte Grundriss umfasst vier separate Zimmer mit ca. 20 m², 16 m², 8 m² und 8 m². Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Spielzimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Raum.

Die helle Küche mit Fenster ist mit Einbaumöbeln, Gasherd und Geschirrspüler ausgestattet. Das Badezimmer sowie das separate WC wurden modernisiert.

Kunststofffenster, Fernwärme und die Warmwasserversorgung über das städtische Netz sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 4,5 m² große Balkon mit Blick auf die Buchheide und stimmungsvolle Sonnenuntergänge. Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

Ausstattung und Gebäude

- 77,30 m² Wohnfläche, 4 separate Zimmer
- Balkon mit Ost- und Westausrichtung
- Separate Küche mit Fenster und Geräten
- Modernisiertes Bad und separates WC
- Fernwärme und städtische Warmwasserversorgung
- Wohngebäude aus Ziegeln, Baujahr 1985
- Gepflegter Gebäudezustand, Satteldach mit Braas-Ziegeln
- Bewohnerparkplätze vorhanden

Lage

Die ruhige, grüne Lage in Zdroje ist ideal für den Alltag mit Kindern. Schulen, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Eine Bushaltestelle liegt direkt am Gebäude, die Schnellstraßenbahn ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Innenstadt.

Die monatliche Verwaltungsumlage beträgt €276,50 (PLN 1.200) für einen Vierpersonenhaushalt und enthält Vorauszahlungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser, Müllentsorgung, Instandhaltungsfonds sowie eine Gaspauschale für den Herd.

Details

Gepflegte Wohnung in Szczecin-Zdroje

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung im beliebten Stadtteil **Zdroje**. Die Immobilie befindet sich in einem

gepflegten, viergeschossigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1985 in idealem Gebäudezustand.

- **Wohnfläche:** 77,30 m²

- **Zimmer:** 4
- **Zimmergrößen:** ca. 20 m², 16 m², 8 m² und 8 m²
- **Separate Küche mit Fenster:** ca. 9 m²
- **Badezimmer:** ca. 3 m²
- **Separates WC:** ca. 1,67 m²
- **Balkon:** ca. 4,5 m²
- **Kellerraum:** ca. 4 m²
- **Raumhöhe:** ca. 2,60 m

massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über Kunststofffenster. Die Warmwasserversorgung sowie die Zentralheizung erfolgen über das städtische Fernwärmenetz. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Dank der Ausrichtung nach Osten und Westen profitieren die Räume von angenehmem Tageslicht. Die Zufahrt zum Gebäude ist befestigt.

Die Wohnung präsentiert sich in **sehr gutem Zustand**. Das Gebäude ist in

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.