



Stettin-Zalom: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und vielseitigem Zusatzraum

135,000 €

Baujahr 1987 4 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit vielseitigem Zusatzraum in Zalom

Diese renovierungsbedürftige Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1987 im ruhigen Osiedle Kasztanowe in Zalom. Mit einer Wohnfläche von 73,85 m², einer durchdachten Raumaufteilung und Fenstern nach Norden und Süden bietet sie viel Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnideen.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer, ca. 24 m², mit Zugang zum Balkon (ca. 6 m²)
- Drei weitere Zimmer mit ca. 12 m², 11 m² und 10 m²

- Separate Küche mit Fenster, ca. 8 m²
- Badezimmer mit Badewanne, ca. 6 m²
- Separates WC
- Flur mit separatem Zugang zu allen Räumen
- Kunststofffenster und Dielenböden

Besonderes Extra: zusätzlicher Raum mit ca. 25 m²

Direkt über eine Treppe vom Flur erreichbar liegt ein ausgebauter, ca. 25 m² großer Raum im Untergeschoss mit Fenster. Dieser Bereich verfügt außerdem über einen separaten Zugang vom Keller aus und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Atelier, Fitnessraum, Fotostudio, Arbeitsbereich oder zusätzliches vermietbares Zimmer. Ein Küchenbereich sowie ein großes Bad mit WC können dort realisiert werden.

Der Zusatzraum sowie zwei weitere Kellerräume mit ca. 4 m² und 12 m² sind in einem separaten Grundbuch geführt und können daher auch separat vermietet oder veräußert werden.

Ausstattung & Kosten

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden; die Küche ist elektrisch ausgestattet.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. **€162 (PLN 700)** bei einer Person und beinhaltet unter anderem Vorauszahlungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser, Rücklagen sowie Verwaltungskosten. Strom wird nach Verbrauch abgerechnet.

Lage

Die Wohnanlage überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung. Bereits nach etwa 200 Metern erreichen Sie den Wald der Gollnower Heide – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur.

In der Nähe befinden sich Endhaltestellen der Buslinien C und 7, Sport- und Freizeitanlagen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Parkplätze

stehen direkt am Gebäude ohne Einschränkungen zur Verfügung. Das Zentrum von Stettin ist etwa 20 km entfernt und gut erreichbar.

Details

Renovierungsbedürftige Wohnung in Żalom

Zum Verkauf steht eine Wohnung im Wohnviertel **Żalom** mit einer Gesamtfläche von **73,85 m²**. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr **1987**.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: **24 m²**

- Zimmer: **12 m²**, **11 m²** und **10 m²**
- Separate Küche mit Fenster: **8 m²**
- Raumhöhe: **2,90 m**

Ausstattung und Gebäude

- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Heizung über Wärmepumpe
- Kunststofffenster
- Holzdielenböden
- Gasanschluss vorhanden
- Massivbauweise aus Großplattenbauweise

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.