



## Stettin-Dąbie: 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Ausbaupotenzial

**95,000 €**

Baujahr 1960   3 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Szczecin-Dąbie

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Wohnung mit **45,32 m<sup>2</sup>** im beliebten, grünen Stadtteil **Dąbie** in Szczecin. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gedämmten, vierstöckigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1960.

Dank des durchdachten Grundrisses besteht die Möglichkeit, ein **drittes Zimmer** zu schaffen – ideal für Familien oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

- heller Wohnbereich mit Südausrichtung und Balkon
- separates Schlafzimmer

- helle Küche mit großem Fenster
- Flur
- Badezimmer mit Dusche
- Kellerraum
- neue Holzfenster in gutem Zustand
- einbruchhemmende Wohnungstür
- Laminatböden
- Fenster nach Norden und Süden ausgerichtet
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

## Lage

Die ruhige, grüne Umgebung schafft eine angenehme und private Wohnatmosphäre. Gleichzeitig befinden sich Geschäfte, ein Wochenmarkt, Apotheke, Post, Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe.

In der Nähe liegen attraktive Erholungsgebiete und Möglichkeiten für sommerliche Freizeitaktivitäten sowie Wassersport. Bushaltestellen direkt am Gebäude ermöglichen eine bequeme Verbindung sowohl zum rechten als auch zum linken Oderufer von Szczecin.

## Weitere Vorteile

- gedämmte Fassade
- zahlreiche öffentliche Stellplätze direkt am Haus
- Volleigentum mit Grundbuch
- monatliche Hausverwaltungskosten: **ca. €100 (PLN 440)**
- Instandhaltungsrücklage: **ca. €26 (PLN 115)**

## Details

### Wohnung in Dąbie

- Wohnfläche: **45,32 m²**
- Zustand: **renovierungsbedürftig / zur Auffrischung**
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise
- Baujahr: 1960
- Gebäude mit 4 Etagen
- Küche mit Fenster
- Neue Holzfenster
- Laminatböden
- Raumhöhe: 2,55 m
- Warmwasser über das städtische Netz
- Zentralheizung über das städtische Fernwärmenetz

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Garten   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.

**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.