



3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fernblick im Stettiner Osiedle Słoneczne

132,000 €

Baujahr 1981 3 Zimmer ~59 m²

Beschreibung

Dreizimmerwohnung mit Balkon in Szczecin – Osiedle Słoneczne

Diese freundliche Dreizimmerwohnung befindet sich im 11. Obergeschoss eines gepflegten, wärmegeprägten Hochhauses aus dem Jahr 1981. Auf rund **59,40 m²** bietet sie einen angenehmen Grundriss, einen Balkon und einen schönen Blick über die nahegelegene Wohnanlage.

Raumaufteilung

- großzügiges Wohnzimmer mit Balkon
- zwei Schlafzimmer mit Straßenblick
- separate Küche mit Fenster

- Flur mit geräumigem Einbauschränk und Spiegel
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- separates WC
- Kellerabteil

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert und frisch gestrichen. In den Wohnräumen sind die Wände geglättet und gestrichen, die Böden mit Paneelen ausgestattet. Badezimmer und WC sind gefliest; im Badezimmer befinden sich zudem Feinsteinzeugfliesen. Kunststofffenster sowie Kupferinstallationen sind vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung wird teilweise möbliert angeboten. Die Küche verfügt über Einbaumöbel, Backofen, Gas-Kochfeld, Kühlschrank und Gefrierschrank. Eine Waschmaschine ist im Badezimmer vorhanden. Internet und Kabelfernsehen sind angeschlossen.

Warmwasser und Heizung werden über das städtische Fernwärmenetz bereitgestellt. Das monatliche Hausgeld beträgt **ca. €206 (PLN 900)** und umfasst Heizung, Warmwasser, Instandhaltungsfonds sowie Betriebskosten.

Gebäude und Lage

Das Gebäude verfügt über zwei Aufzüge und ein sauberes, gepflegtes Treppenhaus. Direkt vor dem Haus stehen kostenfreie öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Lage im Osiedle Słoneczne überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Straßenbahnhalttestelle und weitere öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Spazierwege befinden sich in der Nähe. Zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungen, Restaurants und Cafés sorgen für hohen Alltagskomfort.

Eine attraktive Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung – gut an das Zentrum von Szczecin angebunden und in günstiger Nähe zur Grenze.

Details

Wohnung im Osiedle Sloneczne

- Wohnfläche: 59,40 m²
- Zustand: gut
- Küche mit Fenster
- Gebäude mit 12 Etagen, Baujahr 1981
- Massivbauweise in Großplattenbauweise
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Bodenbeläge: Terrakotta, Paneele und Feinsteinzeug
- Kellerabteil vorhanden
- Raumhöhe: 2,75 m

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.

Karol Kostyrka

+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.