



Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Ruhelage von Stettin

159,000 €

Baujahr 1985 4 Zimmer ~75 m²

Beschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung in grüner, ruhiger Lage – Pomorzany

Diese gepflegte Wohnung mit **74,59 m²** befindet sich im **4. Obergeschoss** eines gedämmten, vierstöckigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1985. Die ruhige Lage in der Inowrocławska-Straße bietet viel Grün, Abstand zu Hauptverkehrsstraßen und zugleich eine gute Verbindung ins Stadtzentrum.

Die Wohnung ist als separates Eigentum mit Grundbuch eingetragen und wird möbliert angeboten.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer, 22,3 m²** – mit Zugang zum großzügigen, nach Osten ausgerichteten Balkon von **7 m²**. Der Balkon ist gefliest und bietet Platz für einen Tisch mit Sitzgelegenheiten.
- **Drei Zimmer, 12 m², 8 m² und 8 m²** – nach Westen ausgerichtet, mit schönem Blick ins Grüne. Die Zimmer mit 12 m² und 8 m² können bei Bedarf unkompliziert miteinander verbunden werden.
- **Separate Küche, 6,6 m²** – mit Fenster, Einbaumöbeln und Geräten: Bosch-Geschirrspüler, Whirlpool-Kühl-/Gefrierkombination, Elektroherd mit Gas-Kochfeld, Backofen und Dunstabzug. Zugang sowohl vom Flur als auch vom Wohnzimmer.
- **Badezimmer, ca. 3,8 m²** – mit Badewanne mit Einstiegstür, Regendusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper.
- **Separates WC, 1 m²** – mit Geberit-System.
- **Großzügiger Flur, 12 m²** – nahezu quadratisch geschnitten, mit zweitürigem Kleiderschrank und zusätzlichem Schrank mit Regalen.

Ausstattung

In den Zimmern und teilweise im Flur sorgt hochwertiger Barlinek-Holzboden für eine warme Wohnatmosphäre. Im Eingangsbereich, in der Küche, im Bad und im WC befinden sich Terrakottafliesen. Kunststofffenster, Kupfer-Elektrik sowie erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen ergänzen den sehr guten Zustand der Wohnung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Netz. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit praktischen Regalen und doppelter Sicherung.

Das gepflegte Gebäude verfügt über Internet-, Kabelfernseh-, Gas-, Strom- und Kanalanschluss. Verfügbar ab **29.07.2026**.

Details

Wohnung in Pomorzany

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **74,59 m²** in Pomorzany.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise aus dem Jahr **1985**. Das Gebäude ist in gutem Zustand und verfügt über **4 Etagen**.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: **22,3 m²**

- Drei weitere Zimmer: **12 m², 8 m² und 8 m²**
- Separate Küche: **6,6 m²**
- Badezimmer: **3,8 m²**
- Separates WC: **1 m²**
- Balkon: **7 m²**

Die Raumhöhe beträgt **2,54 m**. Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Standard** und bietet eine praktische Aufteilung mit vier Zimmern sowie einer separaten Küche.

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.

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.