



Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick in Stettin

123,000 €

Baujahr 2007 2 Zimmer ~48 m²

Beschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick

Diese attraktive, funktional geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Książąt Pomorskich**. Sie liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2007 mit Aufzug und bietet auf **48,40 m²** ein komfortables Zuhause in ruhiger, grüner Umgebung.

Die Eckwohnung ist zweiseitig ausgerichtet und überzeugt durch helle Räume sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Ihre Lage abseits der Straße sorgt für angenehme Ruhe und Privatsphäre.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon: **16,9 m²**
- Schlafzimmer: **11,2 m²**
- Teiloffene Küche mit Fenster: **7,1 m²**
- Badezimmer: **5,2 m²**
- Geräumiger Flur: **8,0 m²**

Im Flur befindet sich ein großzügiger Einbauschränk, der viel praktischen Stauraum bietet. Die Küche inklusive Haushaltsgeräten sowie ein Teil der Möblierung können nach Absprache in der Wohnung verbleiben – ideal für einen unkomplizierten Einzug.

Ausstattung und Komfort

- Balkon mit Blick ins Grüne
- Aufzug im Gebäude
- Zusätzliche Tür im Flurbereich für mehr Privatsphäre
- Wohnung nicht direkt am Aufzug gelegen
- Barrierefreier Gebäudezugang ohne Treppen
- Kunststofffenster und Laminatböden
- Fernwärme und Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Keine Gasinstallation in der Wohnung

Das monatliche Hausgeld beträgt **ca. €146 (PLN 630)** und umfasst den Großteil der laufenden Betriebskosten; Strom wird separat abgerechnet.

Dank des komfortablen, barrierearmen Zugangs eignet sich die Wohnung auch sehr gut für Senioren, Familien mit kleinen Kindern oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Eine überzeugende Wahl sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Energiekennwerte

- Nutzenergiebedarf (EU): 71,72 kWh/(m²·Jahr)
- Endenergiebedarf (EK): 110,40 kWh/(m²·Jahr)
- Primärenergiebedarf (EP): 47,50 kWh/(m²·Jahr)

Details

Wohnung im Stadtteil Książąt Pomorskich

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **48,40 m²** in sehr gutem Zustand.

- **Wohnfläche:** 48,40 m²
- **Zimmer:** 2
- **Zimmergrößen:** ca. 16,9 m² und 11,2 m²
- **Küche:** separate Küche mit Fenster, ca. 7,1 m²

- **Etage:** Gebäude mit 7 Etagen
- **Baujahr:** 2007
- **Gebäudeart:** Bürogebäude
- **Bauweise:** Hohlblocksteine
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Böden:** Laminat
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Netz

Eine interessante Immobilie in beliebter Lage von Książąt Pomorskich.

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.