



Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Stettin-Dąbie mit Balkon und Stellplatz

151,000 €

Baujahr 2013 3 Zimmer ~64 m²

Beschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Szczecin-Dąbie

Diese liebevoll gepflegte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 2013 in traditioneller Bauweise errichteten Wohngebäudes. Mit ihrem warmen, individuellen Ambiente und durchdachten Ausstattungsdetails bietet sie ein angenehmes Zuhause für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Wohnfläche:** 63,50 m²
- **Zimmer:** 3 separate Zimmer
- **Etage:** 1. von 2 Etagen

- **Küche:** funktionaler Küchenbereich mit klassischer cremefarbener Einbauküche, Backofen und Geschirrspüler
- **Badezimmer:** Badewanne mit Duscharmatur, dekorative Patchwork-Fliesen, Bordüre und stilvolle goldfarbene Armaturdetails
- **Balkon:** sonnig, mit Holzverbundboden, Blick ins Grüne und Schutznetz
- **Fenster:** Kunststofffenster

Alle Zimmer sind mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet. Strapazierfähige Vinyltapeten der Marke Rasch verleihen den Räumen einen individuellen Charakter und sind besonders pflegeleicht. Der Wohnbereich verfügt über ein großes Fenster sowie Zugang zum Balkon und wird den ganzen Tag über angenehm mit Tageslicht versorgt.

Ein dekoratives Klimagerät im Retro-Stil im Wohnzimmer sorgt im Sommer wie an kühleren Tagen für zusätzlichen Komfort.

Technik und Komfort

Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung beheizt; auch die Warmwasserversorgung erfolgt über Gas. Der Gasheizkessel wurde 2025 erneuert. Die Heizkosten betragen etwa **€39 (PLN 170) pro zwei Monate**.

Zur Wohnung gehören ein **eigener Außenstellplatz** sowie ein **Kinderwagenraum**. Das Eigentum ist lastenfrei im Grundbuch eingetragen.

Lage

Das ist ein ruhiges, überwiegend von Wohnbebauung geprägtes Viertel mit geringer Verkehrsbelastung. Der Dąbie-See, Radwege und attraktive Erholungsflächen sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Fahrt ins Zentrum von Szczecin dauert mit dem Auto etwa 15–20 Minuten; zudem besteht eine gute Busanbindung.

Highlights

- Drei separate Zimmer
- Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne

- Neuer Gasheizkessel von 2025
- Klimagerät im Retro-Stil
- Maßgefertigte Einbauschränke in allen Zimmern
- Rasch-Vinyltapeten
- Privater Stellplatz inklusive
- Nähe zum Dąbie-See und zu Freizeitangeboten

Details

Moderne Wohnung in Dąbie

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung im Stadtteil **Dąbie** mit einer Gesamtfläche von **63,50 m²**.

Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2013** mit insgesamt **2 Etagen**. Der Zustand der Wohnung ist **ideal**.

Ausstattung

- Offene Küche mit Küchenzeile
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreistherme
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Massivbauweise mit Hohlblocksteinen
- Gebäude in Blockbauweise

Eigenschaften der Immobilie

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.