



## Helle Maisonettewohnung mit Balkon nahe Jasne Blonia in Stettin

**199,000 €**

Baujahr 1998   4 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Helle Maisonettewohnung nahe Jasne Blonia

Diese attraktive, zweigeschossige Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe der Jasne-Blonia-Parkanlagen, nur etwa 350 m entfernt. Sie liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten, eingezäunten Backsteingebäudes aus dem Jahr 1998 ohne Aufzug. Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage und ist vollständig unterkellert.

Die im Grundbuch eingetragene Wohnfläche beträgt 76,93 m<sup>2</sup>, die tatsächliche Bodenfläche rund 100 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist in gutem Zustand und kurzfristig verfügbar; die Wände können nach Wunsch aufgefrischt werden.

## Raumaufteilung

**1. Ebene** - Sonniges Wohnzimmer mit Balkon - Offener Flur mit Übergang zum Wohnbereich und zur Küche - Helle Küche mit Fenster und neuer Einbauküche inklusive Bosch-Geräten: Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube - Zusätzliches Zimmer, ideal als Arbeitszimmer oder Essbereich - Gäste-WC mit Waschbecken

**2. Ebene** - Zwei Schlafzimmer, eines davon mit Einbaunische - Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken

Bequeme Holztreppen verbinden beide Wohnebenen. Die Wohnräume sind mit Holzdielen ausgestattet, Küche, Flur, Bad und WC mit Terrakottafliesen. Teilmöblierung ist vorhanden.

## Ausstattung und Extras

- Balkon mit sonniger Ausrichtung
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Kein Gasanschluss in der Wohnung
- Kellerraum mit ca. 10 m²: €6.881 (PLN 30.000)
- Tiefgaragenstellplatz mit ca. 16 m²: €16.055 (PLN 70.000)
- Ein Stellplatz in der Tiefgarage
- Kabel-TV und Internetanschluss

Das genossenschaftliche Eigentumsrecht ist mit Grundbuch eingetragen. Ein Erwerb ist auch für Käuferinnen und Käufer außerhalb der Europäischen Union möglich.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Arztpraxis, Apotheke, Post, Geschäften und Geldautomat in der Nähe. Die Jasne-Blonia-Parkanlagen laden zu Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein.

## Details

### Wohnung in Jasne Błonia

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **76,93 m²** in der beliebten Wohngegend **Jasne Błonia**.

- Baujahr: **1998**

- Gepflegter Standard
- Gebäudezustand: **sehr gut**
- Solide Ziegelbauweise
- Gebäude mit **4 Etagen**
- Helle Küche mit Fenster
- Kellerraum mit ca. **10 m²**
- **1 Stellplatz** vorhanden

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Aufzug   Garten   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. 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.