



Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Oderblick und 2 Balkonen in Stettin

206,000 €

Baujahr 2016 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Komfortable, lichtdurchflutete Wohnung mit zwei großen Balkonen und Blick auf die Oder

Zum Verkauf steht eine sehr helle und sonnige Wohnung in der ruhigen, überschaubaren Wohnanlage **Mała Błonia** in Stettin. Die Immobilie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines **3-stöckigen Gebäudes mit Aufzug** und überzeugt vor allem durch ihre **Süd-Ausrichtung**, den **schönen Blick auf die Oder** sowie **zwei großzügige Balkone**.

Die Wohnung bietet eine **Gesamtfläche von 74,23 m²** und eine **Nutzfläche von 70,16 m²**. Der durchdachte Grundriss schafft viel Platz, praktische Stauraumlösungen und einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche.

Raumaufteilung

- großzügiger Flur – **10,28 m²**
- Wohnzimmer mit offener Küche – **31,65 m²**
- Schlafzimmer – **13,96 m²**
- Schlafzimmer – **9,06 m²**
- Badezimmer – **5,21 m²**

Dazu kommen zwei große Balkone mit einer Fläche von **9,46 m²** und **9,15 m²**, die zusätzlichen Raum zum Entspannen und Gestalten bieten.

Ausstattung und Standard

Die Wohnung wurde frisch aufgefrischt und ist bezugsfertig. In der gesamten Einheit wurden die Wände neu gestrichen und die Sockelleisten erneuert. Im Badezimmer wurden Fugen und Silikone überarbeitet.

Im Preis enthalten ist eine funktionale, maßgefertigte Möblierung, darunter: - geräumige Einbauschränke im Flur, - zwei große Schränke und eine Kommode in einem Schlafzimmer, - ein großer Schiebetürenschränk im Wohnzimmer.

Die Küche ist ausgestattet mit: - Induktionskochfeld - Backofen - Mikrowelle - Kühlschrank - Gefrierschränk - Geschirrspüler - Spüle

Außerdem stehen in der Küche ein Esstisch mit sechs Stühlen sowie im Wohnzimmer ein Sofa zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken sowie zahlreiche Schränke und Schubladen.

Die Wohnung ist **sofort bezugsbereit** und erfordert keine weiteren Renovierungsarbeiten. Es gibt lediglich leichte, normale Gebrauchsspuren.

Gebäude und Zusatzflächen

Das moderne Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt und mit einem Aufzug ausgestattet. Die Fenster sind aus Kunststoff, überwiegend als große Balkontüren ausgeführt. Zur Wohnung gehören zudem eine Sicherheitstür und eine Gegensprechanlage.

Ein weiterer Vorteil ist das zugehörige **Kellerabteil Nr. 13** mit einer Fläche von **4,07 m²**, gelegen im Untergeschoss des Gebäudes.

Den Bewohnern steht außerdem ein gemeinsamer Fahrradraum zur Verfügung.

Parkplatz

Ein Stellplatz in der Mehrfachgarage kann zusätzlich erworben werden. Er verfügt über ein separates Grundbuch.

Lage

Mała Błonia ist ein ruhiger und angenehmer Teil von Stettin mit einer gelungenen Verbindung aus Stadtnähe und Grünflächen. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie der **Wkrzańska-Wald**, ideal für aktive Erholung und entspannte Freizeitmomente.

Monatliche Nebenkosten

Der aktuelle Verwaltungszins beträgt **PLN 1.068,23** pro Monat und umfasst unter anderem: - Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums - Vorauszahlung für Warmwasser - Müllentsorgung - Instandhaltungsrücklage - zweckgebundene Rücklage im Zusammenhang mit dem Austausch von Wasser- und Wärmemengenzählern

Nach Abschluss dieser zweckgebundenen Rücklage reduziert sich die Zahlung um etwa **PLN 30**.

Zusätzliche monatliche Kosten bei zwei Personen liegen ungefähr bei: - Strom – ca. **PLN 300** - Fernwärme – ca. **PLN 180** im Sommer und ca. **PLN 550** im Winter - Wasser/ Abwasser – ca. **PLN 100**

Die Wohnung wurde 2016 im Erstbezug übernommen.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein.

Details

Wohnung in Żelechowa

- Gesamtfläche: 74,23 m²
- Standard: sehr gut
- Küche: offene Küche
- Etagenzahl: 2
- Warmwasser: städtisches Netz
- Heizung: Fernwärme
- Fenster: Kunststoff
- Bodenbelag: Paneele
- Gebäudetyp: Apartmenthaus
- Baujahr: 2016
- Zustand des Gebäudes: sehr gut
- Wandmaterial: Hohlblocksteine
- Zufahrtsstraße: Anliegerstraße
- Anzahl der Parkplätze: 1
- Immobilienart: Wohnung

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.