





4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Wald in Stettin-Załom

127,000 €

Baujahr 1987 4 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Souterrainraum in Załom

Diese renovierungsbedürftige Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1987 im ruhigen Wohnviertel Kasztanowe in Załom. Mit einer Wohnfläche von 73,85 m² bietet sie einen funktionalen, zweiseitigen Grundriss mit Fenstern nach Norden und Süden.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer ca. 24 m² mit Zugang zum ca. 6 m² großen Balkon
- Zimmer ca. 12 m²
- Schlafzimmer ca. 11 m²

- Weiteres Zimmer ca. 10 m²
- Separate Küche mit Fenster, ca. 8 m²
- Badezimmer mit Badewanne, ca. 6 m²
- Separates WC
- Flur mit separatem Zugang zu allen Räumen

Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster sowie Böden aus Parkett und Dielen. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden; gekocht wird elektrisch.

Besonderes Extra: vielseitiger Souterrainraum

Direkt aus dem Flur führt eine Treppe in einen ausgebauten Souterrainraum von ca. 30 m² mit Fenster. Dieser Bereich ist außerdem über den Keller zugänglich und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Atelier, Fotostudio, Fitnessraum, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Raum zur Vermietung. Ein Küchenbereich sowie ein großes Bad mit WC können dort eingerichtet werden.

Zusätzlich stehen zwei Kellerräume mit ca. 4 m² und ca. 12 m² zur Verfügung. Der Souterrainraum und die Kellerbereiche sind in einem separaten Grundbuch geführt und können daher auch unabhängig genutzt, vermietet oder veräußert werden.

Ausstattung und Lage

Die Warmwasserversorgung und Heizung erfolgen über das lokale bzw. städtische Wärmenetz. Kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich ohne Einschränkungen direkt am Gebäude.

Die monatlichen Nebenkosten betragen bei einer Person ca. €159 (PLN 700) und beinhalten unter anderem Vorauszahlungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser, Instandhaltungsfonds sowie Verwaltungskosten. Strom wird nach Verbrauch abgerechnet.

Nur etwa 200 m entfernt beginnt ein Waldgebiet der Gollnower Heide – ideal für Spaziergänge sowie Fahrrad- und Wandertouren. In der Umgebung befinden sich Bushaltestellen, Sport- und Freizeitanlagen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Das Zentrum von Szczecin ist rund 20 km entfernt und bequem erreichbar.

Details

Renovierungsbedürftige Wohnung in Załom

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **73,85 m²** in Załom.

- **Baujahr:** 1987
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus in Großplattenbauweise
- **Anzahl der Etagen:** 4
- **Zustand:** renovierungsbedürftig
- **Raumhöhe:** ca. 2,90 m
- **Küche:** separate Küche, ca. 8 m²
- **Zimmergrößen:** ca. 24 m², 12 m², 11 m², 10 m² sowie zusätzlich ca. 30 m²
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Böden:** Parkett und Dielen
- **Warmwasser:** städtisches Netz
- **Heizung:** Wärmepumpe und lokale Fernwärmeversorgung

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.