



Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Innenstadtlage von Stettin

166,000 €

Baujahr 2001 2 Zimmer ~45 m²

Beschreibung

Modernisierte Wohnung mit Balkon in grüner Innenstadtlage

Diese attraktive Wohnung mit **44,86 m²** befindet sich im **4. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2001. Das Gebäude verfügt über **5 Etagen**, einen Aufzug und einen Zugang ausschließlich für Bewohner.

Die ruhige, begrünte Straße in **Śródmieście** verbindet entspanntes Wohnen mit einer hervorragenden innerstädtischen Lage. Jasne Błonia, der Kasprowicz-Park, das Rathaus sowie zahlreiche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und mit hochwertigen Materialien eingerichtet. Der helle Wohnbereich überzeugt durch große, bodentiefe Fenster und direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Der Blick in die Baumkronen schafft eine angenehme Privatsphäre und ein naturnahes Wohngefühl.

Die offene Küchenzeile ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter Backofen, Kochfeld und Kühlschrank. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ebenfalls einen schönen Blick ins Grüne. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine großzügige Duschkabine.

Für viel Stauraum sorgen zwei Einbauschränke sowie ein freistehender Schrank mit Waschmaschine. Wärmeisolierende Fensterrollos ermöglichen eine vollständige Verdunkelung und helfen, die Räume an warmen Tagen angenehm kühl zu halten.

Weitere Merkmale

- Wohnfläche: **44,86 m²**
- Balkon mit Grünblick
- Offene Küche
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Aufzug
- Gepflegtes Treppenhaus
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Laminatböden
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Instandhaltungsfonds: **ca. €26 (PLN 112,15)**

Lage

- Jasne Błonia: ca. 5 Gehminuten
- Rathaus: ca. 5 Gehminuten
- Kasprowicz-Park: ca. 10 Gehminuten
- Cafés und Restaurants: im Umkreis von 500 m
- Einkaufszentrum Galaxy: ca. 1,5 km
- Gute Anbindung an Bus und Straßenbahn

- Schulen, Kindergärten und Hochschulen in der Nähe

Eine stilvolle und komfortable Wohnung für alle, die eine ruhige Umgebung, viel Grün und die Vorzüge einer zentralen Lage schätzen.

Details

Modernes Apartment im Herzen von Śródmieście

Attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **44,86 m²** in sehr gutem Zustand. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Apartmenthaus aus dem Jahr **2001** mit insgesamt **5 Etagen**.

Die Wohnung verfügt über einen offenen Küchenbereich und ist mit Laminatböden ausgestattet. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen die zentrale Warmwasserversorgung sowie die

Heizung über das städtische Fernwärmenetz.

Ausstattung und Merkmale: -

Wohnfläche: 44,86 m²

- Sehr guter Standard
- Offene Küche / Küchenzeile
- Laminatböden
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Apartmenthaus, Baujahr 2001
- Lage: Śródmieście

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.

Karol Kostyrka

+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.