



Stettin Zentrum: Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Toplage

137,000 €

Baujahr 1965 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin

Willkommen in einer attraktiven Lage zwischen Plac Grunwaldzki und Plac Rodła. Hier verbinden sich urbanes Leben, kurze Wege und hoher Alltagskomfort. Cafés, Restaurants, Geschäfte sowie Straßenbahnhaltestellen erreichen Sie bequem zu Fuß.

Die Wohnung

Die Wohnung bietet **73,91 m²** Wohnfläche und befindet sich im obersten Geschoss eines fünfstöckigen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1965. Sie entstand im Jahr 2000 durch den Ausbau des Dachgeschosses.

Der durchdachte Grundriss umfasst:

- einen großzügigen Wohnbereich für entspannte gemeinsame Stunden,
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für Familien, eine Wohngemeinschaft oder zur Vermietung,
- eine separate, helle Küche mit ca. **10,05 m²**,
- ein funktionales Badezimmer,
- einen Flur mit Platz für Einbauschränke.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurden die Elektroinstallation erneuert und der Abwasserstrang ersetzt.

Zusätzliche Vorteile

- Kellerraum für saisonale Gegenstände und zusätzlichen Stauraum
- Dachboden direkt neben der Wohnung, beispielsweise zum Wäschetrocknen
- Abgeschlossener Hauseingang mit Hof und Parkmöglichkeit
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Monatliche Verwaltungsgebühr: ca. **€294 (PLN 1.284)**, inklusive Heizkostenabrechnung

Lage und Potenzial

Die zentrale Lage eignet sich hervorragend für Familien, denn Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch ihre drei Zimmer und die Innenstadtlage interessante Perspektiven für die Vermietung.

Die Wohnung liegt ohne Aufzug in einem oberen Stockwerk – eine ideale Wahl für Menschen, die Privatsphäre und Ruhe auf der obersten Etage schätzen und Treppen nicht scheuen.

Details

Geräumige Wohnung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **73,91 m²** in zentraler Lage.

- **Stadtteil:** Zentrum
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus
- **Baujahr:** 1965
- **Bauweise:** Ziegel

- **Etagen im Gebäude:** 5
- **Zustand:** gut
- **Küche:** separate Küche, ca. **10,05 m²**
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** städtisches Netz

Die Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung und die Vorteile einer zentralen Lage mit guter Infrastruktur.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Aufzug Garten

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.