



Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im ruhigen Zentrum von Stettin

149,000 €

Baujahr 1967 3 Zimmer ~55 m²

Beschreibung

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung im ruhigen Zentrum

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit **54,80 m²** befindet sich im 3. Obergeschoss eines gedämmten, vierstöckigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1967 in **Śródmieście-Centrum**. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit angenehmer Ruhe: Trotz der zentralen Umgebung ist die Straße ruhig, und statt Verkehrslärm hört man oft Vogelgesang.

Die Wohnung verfügt über ein genossenschaftliches Eigentumsrecht, das jederzeit in vollständiges Eigentum umgewandelt werden kann. Ein Erwerb durch ausländische Käufer ist möglich.

Raumaufteilung

- heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- zwei weitere, separat zugängliche Zimmer
- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Fenster
- Flur mit maßgefertigtem, dreiteiligem Einbauschränk
- Kellerabteil

Zusätzlich pachtet der Eigentümer einen weiteren Raum im obersten Geschoss. Parkmöglichkeiten stehen im abgeschlossenen Innenhof zur Verfügung; die Zufahrt erfolgt über eine Schranke mit Fernbedienung.

Ausstattung und Modernisierung

Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem Zustand und wurde 2013–2014 umfassend modernisiert. Dabei wurden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die gesamte Elektroinstallation erneuert. Auch sämtliche Innentüren inklusive Holzrahmen und alle Fenster wurden ausgetauscht.

In den Wohnräumen sorgen vor rund drei Jahren erneuerte Laminatböden, geglättete und gestrichene Wände für ein freundliches Ambiente. Dekorative Ziegelwände im Wohnzimmer und in der Küche setzen besondere Akzente.

Die helle Einbauküche nach Maß ist mit Kühlschrank, Elektrobackofen, Gas-Kochfeld und Geschirrspüler ausgestattet. Das Badezimmer bietet moderne Fliesen, eine Dusche, einen Waschtisch mit Unterschränk sowie einen Handtuchheizkörper. Im separaten WC befinden sich ein Wand-WC, ein Waschbecken mit Unterschränk und ein weiterer Handtuchheizkörper.

Lage

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants sowie die Einkaufszentren **FALA** und **GALAXY**. Grünflächen und öffentliche Verkehrsmittel – Bus und Straßenbahn – sind bequem erreichbar.

Die Wohnung ist sehr sonnig und nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Heizung und Warmwasser werden über das städtische Netz bereitgestellt.

Monatliches Hausgeld: ca. €116 (PLN 510)

Details

Wohnung in Śródmieście-Centrum

Gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **54,80 m²** in zentraler Lage von Śródmieście-Centrum.

- Sehr guter Standard
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Paneelböden
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser

- Kellerraum vorhanden
- Raumhöhe: ca. **2,55 m**
- Ausblick nach Süden, Osten und Westen
- Ruhige Zufahrtsstraße

Das Apartment befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise aus dem Jahr **1967**. Das Gebäude verfügt über **4 Etagen** und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.