



Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Stettin-Centrum

160,000 €

Baujahr 1875 3 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Zum Verkauf steht eine charmante Wohnung mit **76,51 m²** Wohnfläche in einem gepflegten **Altbau aus dem Jahr 1875** im Stadtteil **Śródmieście-Centrum**. Die Immobilie überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, viel Tageslicht und die hervorragende Lage in der Nähe von Grünflächen und dem Stadtzentrum.

Highlights der Immobilie

- 3 gut geschnittene Zimmer
- Separate Küche
- Balkon mit Südausrichtung

- **Keller**
- **Praktischer und funktionaler Grundriss**
- **Niedrige laufende Verwaltungskosten**
- **Sehr gute Lage** nahe dem Park Kasprowicza und dem Zentrum von Szczecin

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer: ca. **24 m²**
- Zwei Schlafzimmer: ca. **13 m²** und **29 m²**
- Separate Küche: ca. **8 m²**
- Badezimmer: ca. **3,5 m²**
- Separates WC: ca. **1,5 m²**
- Flur: ca. **8 m²**

Der **südlich ausgerichtete Balkon** sorgt für eine angenehme Belichtung und bietet einen schönen Platz für den Morgenkaffee oder entspannte Stunden nach der Arbeit.

Ausstattung und Zustand

- Gebäudeart: **Altbau**
- Baujahr: **1875**
- Gebäudezustand: **gut**
- Wohnungszustand: **gut**
- Wände: **Ziegel**
- Fenster: **Kunststoff**
- Bodenbelag: **Linoleum**
- Etagen im Gebäude: **3**
- Raumhöhe: **300 cm**
- Heizung: **Gaszentralheizung**
- Warmwasser: **Gas-Zweikreissystem**
- Keller vorhanden

Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders attraktiven Umgebung:

Die Nähe zum **Park Kasprowicza** bietet schnellen Zugang zu Grünflächen,

Spazierwegen und Erholung. Gleichzeitig ist das **Zentrum von Szczecin** bequem und schnell erreichbar.

Ein ideales Angebot für alle, die das urbane Leben schätzen und dennoch nicht auf die Nähe zur Natur verzichten möchten.

Details

- **Stadtteil / Wohngebiet:**
Śródmieście-Centrum
- **Gesamtfläche:** 76,51 m²
- **Zustand:** gut
- **Küchentyp:** separate Küche
- **Anzahl der Etagen:** 3
- **Warmwasser:** Gas,
Zweikreisssystem
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Fenster:** Kunststoff
- **Bodenbelag:** Linoleum
- **Gebäudetyp:** Altbau / Zinshaus
- **Baujahr:** 1875
- **Zustand des Gebäudes:** gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Zufahrtsweg:** Anliegerstraße
- **Unterkellerung:** Keller
- **Raumhöhe:** 300,00 cm
- **Gas angeschlossen:** ja
- **Südausrichtung:** ja
- **Objektart:** Wohnung

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

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.