



Stettin: Modernes Studio-Apartment mit Balkon in zentraler, ruhiger Lage

96,000 €

Baujahr 2004 1 Zimmer ~36 m²

Beschreibung

Modernes Studio-Apartment mit Balkon im Stadtzentrum

Dieses attraktive Studio-Apartment mit **36,3 m²** befindet sich in einem gepflegten Wohngebäude aus dem Jahr 2004 im begehrten Viertel **Śródmieście-Centrum**. Dank der Lage in zweiter Baureihe genießen Sie kurze Wege zu Geschäften, öffentlichem Nahverkehr und der gesamten städtischen Infrastruktur – bei zugleich angenehm ruhiger Wohnatmosphäre.

Die helle, warme und durchdacht gestaltete Wohnung wurde von einem Architekten geplant und mit hochwertigen Materialien ausgeführt. Sie eignet sich ideal zur Eigennutzung sowie als Kapitalanlage zur Vermietung.

Raumaufteilung

- Wohn- und Schlafbereich mit ca. **26 m²** und Zugang zum **3,5 m² großen Balkon**
- Separate Küche mit Fenster, ca. **5 m²**
- Badezimmer mit ca. **4 m²**
- Flur mit praktischem Einbauschränk

Ausstattung

- Möblierung wie auf den Bildern enthalten
- Küche mit Einbaumöbeln und Geräten: Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Elektrokochfeld, Dunstabzugshaube sowie Backofen mit Mikrowellenfunktion
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- Laminatböden und hochwertige, abwaschbare Wandfarbe
- Durchdachtes Beleuchtungskonzept
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kunststofffenster
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand und kann nach einer Auffrischung ganz nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Das Gebäude mit nur drei Etagen ist sehr gepflegt.

Details

Wohnung im Stadtzentrum – Śródmieście-Centrum

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **36,30 m²** in attraktiver, zentraler Lage.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand befindlichen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2004** mit insgesamt **3 Etagen**. Das Gebäude wurde

aus Hohlblocksteinen errichtet und ist über eine lokale Zufahrtsstraße erreichbar.

Raumaufteilung

- Wohn-/Schlafzimmer: ca. **26 m²**
- Separate Küche mit Fenster: ca. **5 m²**
- Badezimmer: ca. **4 m²**
- Balkon: ca. **3,5 m²**

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Raumhöhe: ca. **2,70 m**
- Ausrichtung nach Osten

- Mikrowelle vorhanden
- Warmwasser und Zentralheizung
über das städtische Fernwärmenetz

Eine funktionale Wohnung in guter Lage –
ideal als eigener Wohnsitz oder
Kapitalanlage.

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.