



## Renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettiner Altstadt

**104,000 €**

Baujahr 1960   2 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der Altstadt

Diese renovierte Wohnung mit **44,91 m<sup>2</sup>** befindet sich im Herzen der Altstadt, im dritten Obergeschoss eines gepflegten vierstöckigen Mehrfamilienhauses aus den 1960er Jahren.

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine funktionale Raumaufteilung und einen sehr guten Ausstattungsstandard. Ein Balkon mit ca. **3 m<sup>2</sup>** ergänzt das Wohnangebot.

#### Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. **18 m<sup>2</sup>**

- Schlafzimmer mit ca. **10 m<sup>2</sup>**
- Helle Küche mit Fenster und Einbauküche
- Badezimmer mit WC und eingebauter Badewanne, ca. **4 m<sup>2</sup>**
- L-förmiger Flur mit praktischem Einbauschränk

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden Böden, Elektroinstallationen sowie Tür- und Fensterrahmen erneuert. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und neu ausgestattet.

Die maßgefertigte Küche verfügt über Einbaumöbel sowie Elektrogeräte, darunter Backofen, Waschmaschine und Kochfeld. In den meisten Räumen wurden abgehängte Decken mit Halogenbeleuchtung installiert. Geglättete Wände in hellen Weißtönen und Laminatböden schaffen eine freundliche, zeitlose Wohnatmosphäre.

Beheizt wird die Wohnung über das städtische Fernwärmenetz; auch die Warmwasserversorgung erfolgt über das Städtchen. Kunststofffenster sorgen für guten Wohnkomfort.

## Kosten

Das monatliche Hausgeld einschließlich Instandhaltungsrücklage beträgt **ca. €158 (PLN 692)**.

Die Wohnung ist bezugsfertig und kann zeitnah übergeben werden.

## Details

### Wohnung in der Altstadt

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **44,91 m<sup>2</sup>** in attraktiver Lage im Stadtteil **Stare Miasto (Altstadt)**.

Die Wohnung befindet sich in einem Wohnblock aus dem Jahr **1960** mit insgesamt **4 Etagen**. Das Gebäude ist in gutem Zustand und wurde in Ziegelbauweise errichtet.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer: ca. **18 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer: ca. **10 m<sup>2</sup>**
- Küche mit Fenster: ca. **4 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer: ca. **4 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **3 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

- Sehr guter Standard

- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Raumhöhe: ca. **2,60 m**
- Fernwärmeheizung
- Warmwasserversorgung über das städtische Netz

Die Wohnung bietet Ausblicke nach Süden, Osten und Westen.

## Eigenschaften der Immobilie

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.

**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.