





3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon in Stettin-Zentrum nahe Andersa-Park

152,000 €

Baujahr 1994 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Szczecin

Diese attraktive Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Szczecin, nahe dem Einkaufszentrum Kaskada, der Bogusława-Promenade und dem Andersa-Park. Die ruhige Zufahrtsstraße, die hervorragende Infrastruktur und die großzügige Raumaufteilung machen sie ideal zum Wohnen oder als Kapitalanlage.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnung verfügt über **74,4 m²** Wohnfläche und liegt im **3. Obergeschoss eines 5-stöckigen Gebäudes** aus Ziegelbauweise.

Sie umfasst:

- zwei großzügige, flexibel nutzbare Zimmer
- ein separates Schlafzimmer
- eine funktionale, separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- großen Flur mit geräumigem Einbauschrank
- sonnigen Balkon
- gepflegten Kellerraum

Die Zimmer wurden frisch gestrichen. Küche und Bad sind gepflegt und funktional. Die Wohnung ist bezugsbereit; individuelle Modernisierungen können bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden.

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Böden aus Laminat und Fliesen
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss ausschließlich für den Herd
- Ost- und Westausrichtung
- sehr guter Gebäudezustand
- Baujahr: 1994

Lage

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu allem, was das Stadtleben angenehm macht:

- Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften und Dienstleistungen
- Restaurants, Cafés und beliebte Treffpunkte
- Grünflächen für Spaziergänge und Erholung
- zahlreiche Geschäfte, Dienstleister und Bildungseinrichtungen
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs

Ein Parkplatz kann angemietet werden. Der Stellplatz ist durch eine per Fernbedienung steuerbare Parksperre gesichert – ein besonderer Vorteil im Stadtzentrum.

Zusätzliche Informationen

Die monatlichen Gebühren betragen ca. **€159 (PLN 700)**, zuzüglich Strom und Gas.
Verfügbar ab sofort.
Genossenschaftliches Eigentumsrecht mit eingetragenem Grundbuch.

Details

Wohnung im Zentrum

- Gesamtfläche: **74,40 m²**
- Lage: **Zentrum**, an einer ruhigen Straße
- Baujahr: **1994**
- Gebäudezustand: **sehr gut**
- Mauerwerk: **Ziegel**
- Zustand der Wohnung: **zur Fertigstellung / individuellen Gestaltung**
- Separate Küche
- Kunststofffenster
- Böden: Paneele und Fliesen
- Heizung und Warmwasser: städtisches Fernwärmenetz
- Keller vorhanden
- 1 Stellplatz
- Ausrichtung mit Blick nach Osten und Westen
- Gebäude mit 5 Etagen

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.