





3-Zimmer-Wohnung in Stettin-Zentrum, nahe Park Gen. Andersa

134,000 €

Baujahr 1995 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Geräumige Wohnung im Zentrum von Szczecin

Diese helle, gepflegte Wohnung mit **74,40 m²** befindet sich in ruhiger zweiter Baureihe zur revitalisierten Aleja Wojska Polskiego – mitten im Zentrum von Szczecin. Der Park Gen. Andersa sowie die Galeria Kaskada liegen direkt in der Nähe.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und gestrichen. Sie ist technisch in gutem Zustand, die Installationen sind funktionsfähig und müssen nicht erneuert werden. Ein kurzfristiger Einzug ist möglich.

Raumaufteilung

- großzügiges Wohnzimmer mit Fenstern nach Osten und Süden

- großes Zimmer / Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer mit Westausrichtung
- separate, helle Küche mit Einbaumöbeln und Haushaltsgeräten
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und großem Spiegel
- separates WC mit Waschbecken und Einbauschränken
- funktionaler Flur mit Einbauschrank
- Kellerabteil

In allen Wohnräumen befindet sich gut erhaltener Parkettboden. Die meisten Kunststofffenster wurden vor rund vier Jahren ausgetauscht.

Gebäude & Ausstattung

- gepflegtes Mehrfamilienhaus aus Ziegelbauweise, Baujahr 1995
- 5 Etagen
- gedämmte Fassade
- sauberes, ordentliches Treppenhaus
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss im Gebäude verfügbar
- Schrankenanlage für kostenfreies Parken der Bewohner; weitere öffentliche Parkplätze in der Umgebung

Lage

Eine ausgezeichnete zentrale Lage mit angenehmer Ruhe: Die Wohnung liegt abseits der Hauptstraße und dennoch nur wenige Schritte von Geschäften, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Hochschulen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs entfernt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der Park Gen. Andersa, Spielplätze, Sportanlagen sowie die nahegelegenen Jasne Błonia, der Kasprowicz-Park und die Wały Chrobrego an.

Kosten

Monatliches Hausgeld inklusive Vorauszahlungen für Warm- und Kaltwasser, Heizung, Müllabfuhr, Abwasser, Gemeinschaftsflächen und Instandhaltungsfonds: ca. **€227 (PLN 1.000)**.
Strom und Gas werden nach Verbrauch abgerechnet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, für alle, die großzügiges Wohnen in zentraler und ruhiger Lage schätzen, sowie als Kapitalanlage zur Vermietung. Erwerb auch für Staatsbürger außerhalb der EU möglich.

Details

Fertige Wohnung im Zentrum

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in zentraler Lage in einem Mehrfamilienhaus aus Ziegelbauweise von 1995.

- Wohnfläche: **74,40 m²**
- Bezugsfertiger Ausstattungsstandard
- Separate Küche
- Bad und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz
- Heizung: Fernwärme
- Böden: Fliesen und Parkett
- Kellerraum vorhanden
- Gebäude mit 5 Etagen
- Raumhöhe: ca. 2,50 m

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.