



Stettin: Sonniges 2-Zimmer-Apartment nahe Altstadt in ruhiger, grüner Umgebung

183,000 € (780,000 PLN)

Baujahr 1970 2 Zimmer ~60 m²

Beschreibung

Charmantes 2-Zimmer-Apartment in der Nähe der Altstadt – sonnige Lage und grüne Umgebung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes 2-Zimmer-Apartment mit einer Gesamtfläche von **60,31 m²**, ideal gelegen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Fenster des Apartments sind nach Südosten und Westen ausgerichtet, wodurch die Räume den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet werden. Die Umgebung ist ruhig, grün und bietet

eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Infrastruktur – zahlreiche Restaurants, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Gehweite.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer (ca. 30 m²):**

Helles, großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit gemütlicher Sitzecke, Esstisch mit Stühlen, Kommode und Fernseher. Die Wände sind glatt geprüft und frisch gestrichen. Eine praktische Arbeitsecke mit Schreibtisch und Bürostuhl ist ebenfalls integriert – ideal für Homeoffice.

- **Schlafzimmer mit Balkon (ca. 20 m²):**

Ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon. Ausgestattet mit einem großen Doppelbett, Nachttischen mit integrierter Luftbefeuchtungsfunktion und einem deckenhohen Einbauschrank, der als begehbarer Kleiderschrank dient. Moderne Laminatböden und frisch gestrichene Wände sorgen für eine behagliche Atmosphäre.

- **Küche (ca. 8 m²):**

Separate, vollständig ausgestattete Küche mit Elektroherd, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Kühlschrank. Auch hier finden ein kleiner Esstisch und Stühle Platz. Der Boden ist mit pflegeleichten Paneelen ausgelegt.

- **Badezimmer (ca. 4 m²):**

Funktionales Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Elegante Fliesen an Boden und Wänden sorgen für ein gepflegtes Ambiente.

- **Flur (ca. 8 m²):**

Eingangsbereich mit maßgefertigtem Einbauschrank und Laminatboden. Die Wände sind glatt und frisch gestrichen.

Weitere Highlights:

- Alle elektrischen und sanitären Installationen im Apartment wurden vollständig erneuert.
- Die Wohnung wird über das städtische Fernwärmesystem beheizt (SEC).
- Das Treppenhaus wurde frisch renoviert und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand.

- Das Grundstück ist eingezäunt – es stehen kostenlose Parkmöglichkeiten ausschließlich für Bewohner zur Verfügung.
- Monatliches Hausgeld inkl. Rücklagenfonds und Vorauszahlungen für Heizung und Wasser beträgt ca. €206 (PLN 880).
- Das Apartment ist aktuell vermietet – der Verkauf erfolgt inklusive bestehender Mietverhältnisse.

Fazit:

Diese Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage, angenehme Nachbarschaft und freundliches, farbenfrohes Umfeld. Eine ideale Kapitalanlage oder ein zukünftiges Zuhause mitten im Leben.

Vereinbaren Sie gerne eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

**Immobilienangebot –
Eigentumswohnung im Herzen der
Altstadt**

Objekttyp: Wohnung

Lage: Altstadt

Gesamtfläche: 60,31 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
(Plattenbau)

Baujahr: 1970

Zustand der Wohnung: Idealzustand

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegelbau

- **Fläche Badezimmer:** 5 m²
- **Separates WC:** Ja (5 m²)
- **Keller:** Ja (4 m²)

Gebäudeinformationen

- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
- Geschosshöhe: 2,70 m
- Vollunterkellerung: Ja

Ausstattung

- Telefonanschluss:
- Starkstrom (400V):
- Internetanschluss:
- Kabelfernsehen:
- Mikrowelle:
- Elektroherd:

Raumaufteilung

- **Zimmerflächen:** 30 m² + 20 m²
- **Küche:** Separat
- **Badezimmer:** 1

- Backofen: 
- Geschirrspüler: 
- Kühlschrank: 
- Waschmaschine: 

-
- Ausrichtung der Fenster: Süd, Ost und West

Badezimmerausstattung

- Waschmaschine
- Handtuchheizkörper
- WC
- Waschbecken
- Duschkabine

Weitere Merkmale

- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung liegt in einem sehr gepflegten Gebäude im beliebten Stadtteil Altstadt. Mit einer durchdachten Raumauflistung, separater Küche und lichtdurchfluteten Räumen bietet sie höchsten Wohnkomfort. Ideal für Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit Ruhe verbinden möchten. Die perfekte Südausrichtung sorgt für viel Tageslicht. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der private Kellerraum sowie die Garage.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Zaun Garage Garten Balkon

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.