



## Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick im Zentrum von Stettin

**222,000 € (945,000 PLN)**

Baujahr 1975   3 Zimmer   ~68 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Exklusive Wohnung im Herzen von Stettin

Entdecken Sie diese modern gestaltete, stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Szczecin – ein Ort, der Komfort, Funktionalität und ein spektakuläres Panorama vereint.

---

#### Highlights der Immobilie:

- **Hervorragende Lage:** Zentrale Stadtlage direkt am Park, mit unmittelbarer Nähe zu Straßenbahn- und Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Parkmöglichkeiten.

- **Atemberaubende Aussicht:** Große, südlich ausgerichtete Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen einen eindrucksvollen Blick auf die Stadt, darunter die Chrobry-Wälle, die Philharmonie und das Schloss der Pommerschen Herzöge.
- **Moderne Raumaufteilung:** Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmern – eines davon mit moderner, verglaster Ankleide – sowie einem funktionalen Badezimmer.
- **Komplett ausgestattete Küche:** Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten: Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd, Backofen. Zusätzlich ausgestattet mit einem Wasserfilter und einem integrierten Abfallzerkleinerer im Spülbecken.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung wurde einer umfassenden Renovierung unterzogen – inklusive Erneuerung aller Installationen. Neue PVC-Fenster mit Moskitonetzen und außenliegenden Sonnenschutz-Rollläden sorgen für höchsten Wohnkomfort.
- **Möblierung inklusive:** Ein Großteil der Möbel verbleibt in der Wohnung und ist bereits im Preis inbegriffen – ein sofortiger Einzug ist somit problemlos möglich.

---

Diese stilvolle Wohnung vereint modernes Design mit urbanem Lebensgefühl – ideal für alle, die das Stadtleben in einer komfortablen und durchdacht eingerichteten Umgebung genießen möchten.

---

**Monatliche Nebenkosten:** ca. €140 (PLN 595)

**Wohnfläche:** ca. 65 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 3

**Stockwerk:** 4. Etage (mit Aufzug)

---

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, Eigentümer\*in dieser charmanten Stadtwohnung zu werden – ein echtes Juwel auf dem Stettiner Immobilienmarkt!

## Details

Eigentumswohnung im Zentrum – 68 m<sup>2</sup>, idealer Zustand

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum

**Wohnfläche:** 68,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1975

**Zustand der Wohnung:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise:** Großplattenbauweise

- **Internetanschluss:** Ja

- **Türsprechanlage:** Ja

---

Diese modernisierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnblock im Herzen der Stadt. Die 68 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume mit südlicher Ausrichtung sowie einen offenen Küchenbereich, der nahtlos in den Wohnraum übergeht.

---

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Ausrichtung:** Südlich – mit viel Tageslicht

Das Gebäude wurde 1975 errichtet und ist in gutem Zustand. Dank der städtischen Fernwärme sind sowohl Heizung als auch Warmwasser zentral gesteuert und effizient. Ein Personenaufzug bietet komfortablen Zugang zur Wohnung, ideal für alle Altersgruppen.

---

### Gebäude und Infrastruktur

- **Etagenzahl:** 11 (inkl. Erdgeschoss)
- **Aufzug:** Ja
- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung aus dem städtischen Netz)
- **Warmwasser:** Versorgung über das städtische Netz
- **Gasanschluss:** Ja

Die Ausstattung der Wohnung umfasst hochwertige Kunststofffenster, einen Gasanschluss sowie einen schnellen Internetzugang. Die Türsprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Investoren auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit zeitgemäßer Ausstattung.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.