



## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin – ideal zum Wohnen oder Vermieten**

**187,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 2012   3 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum – ideal für Eigennutzung oder als Investition**

Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen und gleichzeitig großzügigen Wohnung für sich selbst oder als Kapitalanlage sind – dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen der Stadt. Dank ihrer Lage und optimalen Aufteilung eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch hervorragend als Mietobjekt – auch für die kurzfristige Vermietung.

### Die Wohnfläche von 74,02 m<sup>2</sup> umfasst:

- ein helles Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zu einem großen Balkon mit Blick zum Innenhof
- zwei separate Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit WC
- einen funktionalen Flur

### Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und erfordert lediglich kleinere Auffrischungsarbeiten wie das Streichen der Wände. Beheizt wird sie über das städtische Fernwärmesystem, ebenso beziehen Sie Warmwasser zentral. Die monatlichen Betriebskosten (Hausgeld) betragen ca. €82 (PLN 350), zuzüglich individueller Verbrauchsabrechnung mit dem städtischen Energieversorger.

### Zusätzliche Informationen:

Ein Stellplatz kann bei Interesse zusätzlich erworben werden.

Der Kaufpreis ist verhandelbar.

Diese Wohnung bietet durchdachten Komfort, eine beneidenswerte Lage im Zentrum sowie großes Vermietungspotenzial – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 74,02 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2012

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Hohlblockstein

**Küchentyp:** Küchenöffnung zum Wohnraum

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   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.



**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.