



## Stettin: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage zu verkaufen

**157,000 € (665,000 PLN)**

Baujahr 1992   3 Zimmer   ~63 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Danzig

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im dritten Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend an der Jagiellońska-Straße in Danzig und ist ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

#### Raumaufteilung

- **Wohnfläche:** ca. 63 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3 separat begehbare Zimmer
- **Küche:** separate, abgeschlossene Küche

- **Badezimmer:** separates Badezimmer und WC
- **Flur:** Offener Eingangsbereich mit direktem Übergang zum Wohnzimmer
- **Balkon:** sonniger Balkon mit Südausrichtung
- **Keller:** ca. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Zimmer sind hell und bieten eine optimale Raumaufteilung für komfortables Wohnen. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen an sonnigen Tagen.

### Ausstattung & Nebenkosten

Der monatliche Hausgeldbetrag für drei angemeldete Personen beträgt ca. **€269 (PLN 1.150)**. Dieser beinhaltet unter anderem: - Abschläge für Heizkosten - Warm- und Kaltwasser - Beitrag zur Instandhaltungsrücklage

Auch das gesamte Mobiliar und die Ausstattung der Wohnung sind im Kaufpreis enthalten – Sie können also sofort einziehen oder weitervermieten.

### Stellplätze & Keller

Den Bewohnern stehen auf dem Innenhof Stellplätze zur Verfügung, die über Pachtverträge mit der Hausverwaltung geregelt sind. Ein privater Kellerraum mit ca. 7 m<sup>2</sup> Fläche bietet zusätzlichen Stauraum.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einem frei befahrbaren Abschnitt der ul. Jagiellońska und bietet direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zur vollständigen städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine hervorragende Wohnlage für Jung und Alt.

### Rechtlicher Status

Es handelt sich um eine **Eigentumswohnung ohne Hypotheken oder sonstige Belastungen**.

Diese charmante Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet durch ihre Lage und Aufteilung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

**Kontaktieren Sie uns gern, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

## Details

### Wohnung zum Verkauf im Stadtzentrum von Śródmieście-Centrum

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock

**Baujahr:** 1992

**Standard:** Ideal – sofort bezugsfertig

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise:** Ziegelbau

#### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

Diese gepflegte und klimatisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Śródmieście-Centrum und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Ausstattung. Die separate Küche bietet viel Platz zum Kochen und ist ideal für Familien oder Paare, die gerne gemeinsam kochen.

- **Getrennte Küche** – funktional und geräumig
- **1 Badezimmer** mit Badewanne
- **1 separates WC** – praktisch für den Alltag

- **1 Balkon** – für entspannte Stunden im Freien

#### **Gebäudeeigenschaften:**

Das Gebäude wurde im Jahr 1992 erbaut und besteht aus insgesamt 5 Etagen. Die Wohnung befindet sich in einem der oberen Stockwerke und bietet durch ihre Lage im Haus einen schönen Ausblick und viel Licht.

- **Kellerraum vorhanden** – ca. 7 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum
- **400V Starkstromanschluss** – ideal für leistungsstarke Küchengeräte oder Heimwerkernutzung
- **Klimaanlage** – optimal für angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen

#### **Besondere Merkmale:**

Diese Wohnung bietet nicht nur eine zentrale Lage mit sehr guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen, sondern auch gehobene Wohnqualität. Der ideale Zustand des Objekts ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne weitere Investitionen.

**Fazit:**

Eine perfekte Immobilie für alle, die zentrumnahes Wohnen mit Komfort und guter Ausstattung schätzen. Ob zur

Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche.

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

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Klimaanlage   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.