



## Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin mit Balkon und Parkplatz

**148,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~107 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin

Diese helle und geräumige Altbauwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der beliebten Lage an der **ul. Krzywoustego** – ideal für alle, die das Leben im Stadtzentrum schätzen.

#### Lage

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: In direkter Nähe befinden sich die **Galeria Turzyn**, ein Wochenmarkt, Banken, Geschäftszentralen, zahlreiche

Restaurants sowie Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr. **Parkmöglichkeiten** für Ihr Auto sind im Innenhof vorhanden – bequem und sicher.

### Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines renovierten und wärmeisolierten Altbaus. Das Treppenhaus ist gepflegt, die Hauseingangstür ist mit einer Gegensprechanlage und einem verschließbaren Tor gesichert.

- **Wohnfläche:** 107 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 großzügige Zimmer (darunter zwei große Schlafzimmer, eines mit Balkon)
- **Küche:** Separate, große und sonnige Küche
- **Bad:** Großzügiges Badezimmer mit **Badewanne** und **Dusche**
- **WC:** Zusätzliches, separates WC
- **Flur:** Breiter und einladender Eingangsbereich

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern auch den Charme klassischer Architektur mit hohen Decken und viel Licht in allen Räumen.

### Nebenkosten

- **Hausgeld:** ca. €145 (PLN 620) bei einer Belegung durch zwei Personen (beinhaltet kaltes Wasser, Müllentsorgung, Instandhaltungsrücklage, Treppenhausreinigung)
- **Zusätzliche Kosten:** Strom und Gas nach individuellem Verbrauch

### Sonstiges

- **Übergabetermin:** Nach Absprache
- **Parken:** Parkmöglichkeit im Innenhof

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung dieser attraktiven Wohnung im Zentrum von Stettin ein – überzeugen Sie sich selbst von ihrer Einzigartigkeit!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngegend:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 106,97 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise / Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.