



## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Stettin-Śródmieście

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 1980   3 Zimmer   ~68 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Stettin-Śródmieście

Willkommen in dieser attraktiven 3-Zimmer-Wohnung, ideal gelegen im Stadtzentrum von Stettin – im beliebten Stadtteil Śródmieście. Diese gemütliche und funktional gestaltete Wohnung befindet sich in der Nähe zahlreicher Annehmlichkeiten und ist ideal für Familien oder alle, die das städtische Leben in ruhiger Atmosphäre genießen möchten.

### Aufteilung der Wohnung:

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum **Balkon**, ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende
- Helles **Kinderzimmer** mit ausreichend Platz zum Spielen oder Lernen
- Ruhige **Schlafzimmer**, das zum Ausruhen einlädt
- Separate **Toilette** und **Badezimmer**, was besonders praktisch ist im Alltag

### Lage - urban und grün zugleich:

Die Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage:

- In direkter Nähe zum **Żeromski-Park**, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt
- Nur wenige Gehminuten vom beliebten Einkaufszentrum **CH Galaxy** entfernt
- Gute Nahversorgung mit zahlreichen Läden, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen im direkten Umfeld

### Weitere Vorteile:

- Sehr gute **Verkehrsanbindung**, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto
- Möglichkeit zum Erwerb eines **Garagenstellplatzes** zu einem Aufpreis von **€14.020 (PLN 60.000)**

Diese Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die städtischen Komfort mit praktischer Raumaufteilung und gepflegtem Wohnumfeld verbinden möchten.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 13.02.2025

**Stadtteil / Wohngegend:** Drzetowo

**Gesamtfläche:** 68,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1980

**Standard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise / Wandmaterial:**

Großtafelbauweise

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

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

4

**Geschosshöhe:** 270 cm

**Keller vorhanden:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Spülmaschine:** Ja

**Grundstückseinfriedung:** Vollständig

umzäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Anzahl der Balkone:** 1

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller Gas Zaun Garage 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41