



## Zentrale 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller im Herzen von Stettin

**146,000 € (620,000 PLN)**

Baujahr 2000 2 Zimmer ~57 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller in zentraler Lage

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>, gelegen im 2. Obergeschoss eines vierstöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 2000. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage an der Emilii-Plater-Straße – mitten im Stadtzentrum, aber dennoch ruhig, da der Balkon zum Innenhof ausgerichtet ist.

#### Aufteilung der Wohnung:

- **Geräumiges Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon
- **Separates Schlafzimmer**
- **Helle Einbauküche** mit Tageslicht

- **Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Flur** mit Stauraum

Zusätzlich gehört ein **Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>)** zur Wohnung. Bewohnern steht außerdem ein gemeinschaftlicher **Kinderwagen- und Fahrradraum** zur Verfügung.

Es besteht die **Möglichkeit zur Anmietung eines PKW-Stellplatzes**, was in dieser zentralen Lage besonders praktisch ist.

### **Ausstattung und Zustand:**

Die Wohnung wurde frisch aufgefrischt und ist **sofort bezugsfertig**. Sämtliche **Möbel und Ausstattungsgegenstände** sind im Kaufpreis enthalten – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Heizung und Warmwasser werden komfortabel über das **städtische Fernwärmenetz** versorgt, was für niedrige Wartungskosten und hohe Versorgungssicherheit sorgt.

### **Lage:**

Die Immobilie liegt im **Herzen der Stadt**, mit **hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** sowie fußläufiger Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Sportanlagen, Parks und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Rechtlicher Status:**

Die Wohnung ist eine **Wohnung mit genossenschaftlich-eigentumsähnlichem Status**. Ein Kauf ist auch für **Personen außerhalb der EU möglich**.

Diese Wohnung vereint eine **zentrale Lage, durchdachten Grundriss** und **sofortige Bezugsbereitschaft** – eine seltene Gelegenheit auf dem heutigen Markt.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Śródmieście  
(Stadtzentrum)

**Gesamtfläche:** 57,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2000

**Standard:** Sehr guter Zustand

**Gebäudestatus:** Sehr guter Zustand

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zufahrtsstraße:** Anliegerstraße

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasserversorgung:** Städtisches  
Netz

**Heizung:** Fernwärme / Zentralheizung aus  
städtischem Netz

**Keller:** Ja

**Kellerfläche:** 6 m<sup>2</sup>

**Medien & Ausstattung:**

- Telefonanschluss: Ja

- Internetanschluss: Ja

- Kabelfernsehen: Ja

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

- Fenster: Kunststofffenster

- Balkon: 1

**Badezimmerausstattung:**

- Dusche

- WC

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad

- Lebensmittelladen

- Kinderkrippe

- Kindergarten

- Grundschule

- Jachthafen

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheke

- Gastronomiebetrieb

- Krankenhaus

- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    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.