



## Zentral gelegene Maisonettewohnung in Stettin mit 72 m<sup>2</sup> und großem Potenzial

**146,000 € (620,000 PLN)**

Baujahr 2005   2 Zimmer   ~72 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Gemütliche Maisonettewohnung im Herzen der Stadt - 72,3 m<sup>2</sup>**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Stadtteil Śródmieście-Centrum – einer äußerst gefragten Lage mit komfortablem Zugang zu Universitäten, öffentlichen Verkehrsmitteln und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die ideale Wahl für alle, die urbanes Leben mit praktischer Infrastruktur verbinden möchten.

#### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 72,30 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- **Baujahr:** 2005

- **Zustand der Wohnung:** bereit für kleinere Renovierungsarbeiten – gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen
- **Gebäudestandard:** Sehr guter Zustand
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus aus Ziegelstein
- **Stockwerke:** 4-stöckiges Wohnhaus
- **Etagen der Wohnung:** Maisonettwohnung über zwei Ebenen
- **Fenster und Sicherheit:** In der gesamten Wohnung wurden einbruchsichere Rollläden installiert – zusätzlicher Schutz und Komfort
- **Heizung und Wasser:** Fernwärme sowie Warmwasser über das städtische Versorgungsnetz für höchste Bequemlichkeit
- **Küche:** separate Küche mit Fenster – viel Tageslicht und gute Belüftung
- **Badezimmer:** 1
- **Keller:** praktische Abstellfläche durch ein zugehöriges Kellerabteil

### Lage:

Die Wohnung ist ideal für Studierende, Berufstätige und Investoren. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Alles, was man im Alltag braucht, ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ein ideales Zuhause im Zentrum – erleben Sie urbane Lebensqualität und Komfort auf zwei Etagen!

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Wohnung. Der Schlüssel zur Besichtigung ist bereits im Büro hinterlegt.

## Details

**Wohnung im Stadtzentrum – 72,30 m<sup>2</sup>  
mit Keller**

### Lage:

Śródmieście-Centrum – zentrale und begehrte Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel,

Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

### Objekttyp:

Wohnung im Mehrfamilienhaus (Baujahr 2005) aus Ziegelmauerwerk in sehr gutem Zustand.

### **Wohnfläche:**

Gesamtfläche von 72,30 m<sup>2</sup> verteilt auf gut geschnittene Räume, ideal für Paare, Familien oder als Investitionsobjekt.

### **Raumaufteilung:**

- Helle Küche mit Fenster – sorgt für eine angenehme Kochatmosphäre
- 1 Badezimmer
- Großzügiger Wohnbereich und Schlafzimmer (genaue Raumaufteilung nicht angegeben)

### **Gebäude:**

- 4 Stockwerke insgesamt (inkl. Erdgeschoss)
- Gepflegter Zustand
- Kellerabteil inklusive – zusätzlicher Stauraum

### **Ausstattung und Zustand:**

- Standard: Bedarf nur kleinerer Renovierungsarbeiten – hervorragende Basis zur individuellen Gestaltung
- Solide Ziegelbauweise sorgt für gute Wärmedämmung und angenehmes Wohnklima

### **Zusätzliche Informationen:**

- Monatliche Kosten: €470 (PLN 2.000)

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, zentrumsnah und komfortabel zu wohnen oder in eine solide Immobilie zu investieren.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller

## 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