



## Modernes Loft-Apartment im Zentrum von Stettin – Stilvolles Wohnen mit urbanem Flair

**177,000 € (750,000 PLN)**

Baujahr 1955   3 Zimmer   ~54 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles Loft-Apartment im Herzen von Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einzigartige Loft-Apartment mit einer Fläche von 53,5 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten vierstöckigen Gebäudes in der Józefa-Piłsudskiego-Straße – mitten im Zentrum von Stettin, auf der rechten Oderseite.

Die Wohnung ist ideal für alle, die modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage im Herzen der Stadt schätzen.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 53,5 m<sup>2</sup>
- **Bauweise:** Massivbau mit Ziegel
- **Baujahr:** 1955
- **Stockwerk / Etagenanzahl:** 3. Etage von insgesamt 4
- **Zustand:** Sehr gut gepflegt
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Böden:** Hochwertige Paneele und Fliesen
- **Heizung & Warmwasser:** Zentralversorgung aus dem städtischen Netz
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage
- **Gebäudeumgebung:** Vollständig eingefriedet

### Ausstattung:

Die offene, helle Küche ist modern gestaltet und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet: - Kühlschrank

- Backofen

- Geschirrspüler

Die Kombination aus Loft-Charakter und hochwertigem Ausstattungsstandard sorgt für ein urbanes Wohngefühl mit viel Stil und Komfort.

### Lage:

Die hervorragende Innenstadtlage bietet eine perfekte Anbindung an Infrastruktur und städtisches Leben:

- **Einkaufsmöglichkeiten** – Geschäfte gleich in der Nähe
- **Schulen** – Grundschule bequem erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel** – Haltestellen nur wenige Gehminuten entfernt
- **Apotheken** – in unmittelbarer Nähe
- **Fitnessstudio** – schnell erreichbar
- **Bankfilialen** – ebenfalls in direkter Umgebung

Diese Immobilie ist eine ideale Wahl für alle, die urbanes Leben in einer modernen und durchdachten Wohnumgebung suchen. Sie eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch als Investitionsobjekt mit attraktiver Vermietungsperspektive.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Apartment überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause mitten in Stettin!

## Details

**3-Zimmer-Wohnung im Zentrum –  
Bezugsfertig und Vollausgestattet**

**Wohnfläche:** 53,50 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Zentrum

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus

**Baujahr:** 1955

**Bauweise:** Ziegelbau

**Stockwerke (inkl. EG):** 4

### Ausstattung und Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1955. Die Räume sind mit Paneelen und Fliesen ausgestattet. Die Küche ist offen gestaltet und mit modernen Geräten wie Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet.

**Heizungsart:** Fernwärme aus dem städtischen Netz

**Warmwasser:** über das städtische Netz

**Fenster:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Laminat und Fliesen

**Zugangskontrolle:** Gegensprechanlage

**Einfriedung:** Komplett umzäunt

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in äußerst zentraler Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In direkter Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Grundschule
- Apotheke
- Fitnessstudio
- Bank

Diese Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, den sehr guten Standard und die vollständige Ausstattung. Sie ist ideal für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage geeignet.

## Eigenschaften der Immobilie

Zaun

## 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.