



## Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Stettin-Bolinko

**154,000 € (660,000 PLN)**

Baujahr 1906 3 Zimmer ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung - sofort bezugsfertig im Herzen von Szczezin-Bolinko**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvoll sanierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten zweigeschossigen Hauses aus dem Jahr 1906 beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und tolle Lage direkt im beliebten Stadtteil Bolinko.

#### **Wohnfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung besteht aus einem hellen, geräumigen Wohnzimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer sowie einem dritten Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Die separate Küche mit Zugang zur Loggia lädt zum Kochen

und Verweilen ein. Ein modernes Bad mit Dusche und WC rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert – alle Installationen (elektrisch und sanitär) wurden erneuert. Sie ist in einem exzellenten Zustand, sehr ruhig dank der soliden 36 cm dicken Wände und bereit für den sofortigen Einzug, ganz ohne weiteren Investitionsaufwand.

### Weitere Highlights:

- Helle und sonnige Räume mit schönem Blick auf eine gepflegte, grüne Anlage
- Kunststofffenster
- Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage
- Großzügiger, trockener Keller mit ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Kostenfreie, öffentliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude

### Lage & Umgebung:

Die Wohngegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung aus. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich:

- Bus- und Straßenbahnhaltestellen
- Der großzügige Kasprowicz-Park (ca. 5 Gehminuten)
- Das beliebte Markthallenviertel „Manhattan“ (ca. 3 Gehminuten)
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Banken
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Schulen, Hochschulen
- Kulturelle und medizinische Einrichtungen (Fitnessclub, Schwimmbad, Krankenhaus)

### Ein idealer Ort für Familien, Berufstätige oder als Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese besondere Immobilie in zentraler Lage von Szczecin!

### Details

Eigentumsart

Wohnung

Lage

Stadtteil: Bolinko

Fläche

Gesamtfläche: 77,00 m<sup>2</sup>

Gebäude

- Gebäudetyp: Wohnblock
- Baujahr: 1906
- Wandmaterial: Ziegel
- Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 2
- Erdgeschosswohnung: Ja

Zustand

Standard: Ideal

Ausstattung

- Küche: Separat

- Badezimmer: 1
- Fenster: Kunststoff
- Warmwasser: Fernversorgung
- Heizung: Fernwärme
- Gasanschluss: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

### Infrastruktur in der Nähe

- Schwimmbad
- Park
- Lebensmittelgeschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeistation
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

### Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   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.

**Lukasz Szulborski**  
+49 172 971 53 41

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.