Immobilien in Westpommern

#418960

Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler und ruhiger Lage mit Balkon & Gäste-WC

164,000 € (695,000 PLN)

Baujahr 2000 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum – Ruhige Lage, Perfekt zum Wohnen oder Vermieten

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit! Diese rund **71,6 m²** große, sonnendurchflutete Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2000**, mitten im Herzen von Szczecin – an der ruhigen **Langiewicza-Straße**, direkt gegenüber der „Szczecin International School“. Dank der attraktiven Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage – und kann **problemlos von Ausländern erworben werden**.

Highlights der Immobilie:

- **Großzügiger Wohnbereich** mit Zugang zum Balkon mit Blick auf den Innenhof – ideal für entspannte Abendstunden. Zum Wohnzimmer gelangt man durch eine elegante Schiebetür.
- **Zwei separate Schlafzimmer** – eines mit Fenstern zum Innenhof, das andere zur ruhigen Straße ausgerichtet.
- **Geräumige Küche** mit Fenster, voll möbliert und ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierfach, Herd und Dunstabzugshaube.
- **Moderne Badezimmerausstattung** mit Badewanne inklusive Duschfunktion, WC, Waschmaschine sowie einem neuen, energieeffizienten Gas-Durchlauferhitzer.
- **Zusätzliches Gäste-WC** für mehr Komfort im Alltag.
- **Kunststofffenster** mit Ausrichtung nach Osten und Westen – für natürliches Licht den ganzen Tag.
- **Kellerraum** inklusive.
- **Stellplatzoption**: Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz im benachbarten Gebäude zu mieten oder zu kaufen. Der Kaufpreis beträgt ca. **€15.300 (PLN 65.000)**.
- **Möblierung auf Wunsch inklusive**: Die auf den Bildern sichtbare Einrichtung kann auf Wunsch im Preis enthalten bleiben.
- Niedrige monatliche Nebenkosten: Die **Verwaltungsgebühr beträgt ca. €139 (PLN 590)**.

Weitere Ausstattungsdetails:

- **Heizung und Warmwasser durch effiziente Gas-Zentralheizung**
- **Kabel-TV-Anschluss** und **Türsprechanlage** vorhanden
- **Haus in sehr gutem Zustand** – solide Ziegelbauweise
- **4 Etagen-großes Wohnhaus**
- **Lage außerhalb der gebührenpflichtigen Parkzone**, somit kostenlose Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung

Optimale Lage:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants und Cafés** nur wenige Minuten entfernt
- **Kindergärten, Schulen sowie Hochschulen** gut erreichbar
- **Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr** direkt um die Ecke
- **Spielplätze, Banken und Sportstudios** befinden sich ganz in der Nähe

Diese charmante Wohnung ist ein perfektes Zuhause mitten in der Stadt und gleichzeitig ein attraktives Investment. Einziehen oder vermieten? Sie haben die Wahl!

Die Wohnung ist bezugsfrei – **wir verfügen über die Schlüssel**, eine kurzfristige Besichtigung ist jederzeit möglich.

Details

Eigentumswohnung im Zentrum – 71,60 m² in sehr gutem Zustand

Diese geräumige Wohnung befindet sich im Zentrum und bietet eine Gesamtfläche von 71,60 m². Sie liegt in einem vierstöckigen Wohnblock aus dem Jahr 2000, der aus solider Ziegelbauweise besteht und sich in sehr gutem Zustand befindet.

Ausstattung und Aufteilung: - Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- Kunststofffenster
- Balkon (1)
- Ausrichtung nach Osten und Westen
- Keller
- Garage vorhanden

Technik & Medien: - Warmwasser über zweikreisige Gastherme
- Gaszentralheizung
- Gasanschluss
- Kabelfernsehen
- Gegensprechanlage vorhanden

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen Gegend. In unmittelbarer Nähe gibt es: - Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke

- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

Diese Wohnung ist ideal für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig den Komfort einer gut ausgestatteten Immobilie mit Garage und Balkon genießen möchten. Der Innenraum ist in einem Zustand, der eine leichte Auffrischung ermöglicht, um ihn dem individuellen Geschmack anzupassen.

Frühere Preisangabe:
€166.823 (PLN 709.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.