



## **Helle 3-Zimmer-Wohnung in Toplage von Stettin nahe Park und Einkaufszentrum**

**156,000 € (665,000 PLN)**

Baujahr 1996   3 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage nahe dem  
Żeromski-Park und Einkaufszentrum Galaxy**

Zum Verkauf steht eine helle und geräumige Eigentumswohnung mit durchdachtem Grundriss in zentraler und dennoch ruhiger Lage – nur wenige Schritte vom beliebten Żeromski-Park und dem Einkaufszentrum Galaxy entfernt.

Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über ein abgeschlossenes, begrüntes

Innenhofgelände, das sowohl Privatsphäre als auch zusätzliche Sicherheit bietet.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einem Balkon mit Südausrichtung – mit Blick auf den ruhigen Innenhof.
- **Zwei Schlafzimmer** – ca. 13 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.
- **Küche** – ca. 7 m<sup>2</sup> – kompakt und funktional geschnitten.
- **Badezimmer** mit Badewanne und **separatem WC** – beide gefliest.

### Ausstattung:

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

In den Wohnräumen liegt Laminatboden, während im Flur und in der Küche pflegeleichter Terrakottaboden verlegt wurde. Die Wände sind glatt und frisch gestrichen.

Im Preis inbegriffen ist die maßgefertigte **Kücheneinrichtung** (ohne Elektrogeräte) sowie ein **Einbauschrank vom Typ „Komandor“** im Flur – ideal zur Aufbewahrung. Auf Wunsch können einige freistehende Möbelstücke ebenfalls in der Wohnung verbleiben.

Ein privates **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

### Lage:

Die hervorragende Lage der Wohnung garantiert eine komfortable Lebensqualität:

- In unmittelbarer Nähe zum Żeromski-Park – ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen.
- Einkaufszentrum Galaxy sowie vielfältige Restaurants, Cafés, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Zusätzliche Informationen:

Das Gebäude ist sehr gepflegt und wird regelmäßig instand gehalten. Das abgeschlossene Grundstück bietet einen geschützten Bereich für die Bewohner – ideal für Familien mit Kindern oder Personen, die Privatsphäre schätzen.

**Monatliche Nebenkosten** belaufen sich auf ca. **€280 (PLN 1.200)** und umfassen unter anderem Hausverwaltung, Rücklagenbildung, Müllentsorgung sowie Heizungs- und Stromabschläge.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Investoren auf der Suche nach einer gut vermietbaren Immobilie in bester Lage.

**Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.**

## Details

**Wohnung zu verkaufen - zentral gelegen in Śródmieście**

**Verfügbar ab:** 01.08.2024

**Lage:** Śródmieście

**Gesamtfläche:** 63,73 m<sup>2</sup>

**Immobilienart:** Wohnung

**Eigentumsform:** Volleigentum

**Anteil an Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 1996

**Bauweise:** Ziegel

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 5

**Standard:** Gut

**Räume:** - **Küche:** mit Fenster

- **Badezimmer:** 1

- **WC:** 1

**Ausstattung:** - **Heizung:**

Fernwärme (städtisch)

- **Warmwasser:** aus dem

städtischen Netz

- **Gasanschluss:** vorhanden

- **Gegensprechanlage:** vorhanden

- **Einfriedung:** komplett umzäunt

**Umgebung:** - Park: in der Nähe

- Geschäft: in der Nähe

- Kindergarten: in der Nähe

- Grundschule: in der Nähe

- Apotheke: in der Nähe

- Spielplatz: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnblock im Herzen von

Śródmieście und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie eine gute Infrastruktur. Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs – alles ist fußläufig erreichbar. Ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.