



## Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im Zentrum von Stettin mit hochwertiger Ausstattung

**181,000 € (773,850 PLN)**

Baujahr 2000   3 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit hochwertiger Ausstattung im Herzen der Innenstadt**

Wir laden Sie herzlich ein, diese elegante und großzügige Wohnung mit drei Zimmern in exklusiver Lage innerhalb eines geschlossenen Wohnkomplexes aus dem Jahr 2000 zu entdecken. Die Immobilie befindet sich im 4. Stock eines Gebäudes, das ruhig im Inneren der Wohnanlage liegt – perfekt für alle, die einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt suchen.

Die Umgebung bietet eine eindrucksvolle Mischung aus historischer Architektur und modernen städtischen Elementen, was dieser Adresse ihren besonderen Charakter verleiht.

**Die Wohnfläche von 73,70 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen: -**

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro oder zweites Schlafzimmer
- Separate Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit WC
- Einladender Flur

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien. Die hellen Wohnräume sind sonnendurchflutet – besonders das Wohnzimmer und der Flur profitieren von der idealen Südwestausrichtung. Auf den Böden wurden geölte Holzdielen verlegt, die der Wohnung Wärme und Eleganz verleihen. In der Küche erwarten Sie maßgeschneiderte Einbauten mit intelligenter Stauraumnutzung, hochwertige Granit-Arbeitsplatten und Fensterbänke – das große Fenster direkt gegenüber der Spüle erinnert an typische amerikanische Filme und sorgt für ein angenehmes Ambiente beim Kochen.

Ein echtes Highlight ist das stilvolle Badezimmer mit großzügiger Badewanne, gestaltet in edlem Travertin Romano. Im Flur befindet sich zudem ein praktischer Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet.

**Weitere Ausstattungsmerkmale:** - Zentralheizung aus dem städtischen Versorgungsnetz

- Warmwasser ebenfalls über das städtische Netz
- Monatliches Hausgeld: ca. €140 (PLN 600) – zuzüglich Verbrauchskosten für Energie und Wasser

**Optionale Zusatzleistungen:**

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz sowie einen Abstellraum innerhalb der Siedlung anzumieten.

### Lage - Urbanes Leben mit Komfort und Sicherheit

Die Lage dieser Immobilie ist ihr größter Pluspunkt. Direkt unter dem Gebäude befindet sich ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das urbane Herz begehrt: zahlreiche Verkehrsanbindungen, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Banken, Supermärkte, Universitäten, Poststellen, medizinische Einrichtungen sowie Restaurants, Cafés und Pubs.

Diese Wohnung richtet sich an all jene, die das lebendige Stadtleben schätzen, jedoch nicht auf Ruhe und Sicherheit verzichten möchten. Durch die abgeschlossene Wohnanlage genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Geborgenheit – und gleichzeitig wohnen Sie genau dort, wo das Leben pulsiert.

**Ein ideales Zuhause für Familien, Berufstätige oder Stadtliebhaber mit gehobenen Ansprüchen.**

### Details

**Eigentumswohnung im Herzen der Stadt - 73,70 m<sup>2</sup> - sofort bezugsfertig**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum – Stadtteil Śródmieście-Centrum

**Wohnfläche:** 73,70 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2000

**Bauweise:** Ziegelbau

**Etagenanzahl:** 5 (inkl. Erdgeschoss)

**Stockwerk:** Hoher Standard – sehr guter Zustand

**Raumaufteilung:** - Helle, separate Küche mit Fenster

- 1 komfortables Badezimmer

- Hochwertiger Bodenbelag – Dielen

**Ausstattung:** - Zentralheizung aus dem städtischen Netz

- Warmwasser aus dem städtischen Netz

- Einbauküche mit Kühlschrank und Backofen

- Gegensprechanlage

- Videoüberwachung im Gebäude

- Vollständig umzäuntes Grundstück

### **Infrastruktur & Umgebung:**

Alles in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige:

#### **- Öffentliche Verkehrsmittel:**

Haltestellen in Laufnähe

#### **- Bildungseinrichtungen: -**

Kindergarten - Krippe - Grundschule - Hochschule -

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Supermärkte und Geschäfte in direkter Nähe

**- Apotheke, Bank, Restaurants, Cafés** – fußläufig erreichbar

**- Fitnessstudio & Spielplatz** – ebenfalls in der Umgebung

Diese moderne Wohnung mitten im Zentrum bietet Ihnen nicht nur eine ausgezeichnete Lage, sondern auch Komfort und Sicherheit dank hochwertiger Ausstattung und guter Raumaufteilung. Perfekt für alle, die urbanes Leben mit einer ruhigen Wohnatmosphäre verbinden möchten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Zaun    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.



**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.