



Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin und Top-Lage – ideal für Familie & Anleger

164,000 € (699,000 PLN)

Baujahr 1920 3 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin in zentraler Lage – ideal für Familien oder als Kapitalanlage

Zum Verkauf steht eine helle und geräumige Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Parkowa-Straße.

Die Wohnfläche von **77,97 m²** verteilt sich auf:

- 3 separate Zimmer – ideal für Familienleben oder Vermietung an Einzelpersonen
- **Separate Küche** – ausreichend Platz für individuelle Küchengestaltung

- **Badezimmer** mit Badewanne und Duschkabine
- **Flur** mit praktischem, geräumigem Stauraum über die gesamte Länge des Korridors

Optimale Ausrichtung der Fenster - Osten und Westen, was viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre garantiert.

Ein besonderes Highlight ist der **Kamin im Wohnzimmer**, der mit einem System zur Wärmeverteilung auf die gesamte Wohnung ausgestattet ist – er benötigt lediglich einen Austausch des Kaminrohrs. Die dafür notwendige Genehmigung seitens der Hausgemeinschaft liegt bereits vor.

Weitere Vorteile der Immobilie:

- Gaszentralheizung
- **Kellerraum** mit 6,24 m² im Preis inbegriffen
- Möglichkeit zur Übernahme eines zusätzlichen Außenabstellraums auf dem Innenhof für **€8,20 (PLN 35)** pro Monat
- Monatliches Hausgeld für 4 Personen beträgt **€176 (PLN 754,94)** – inklusive Rückerstattungen von etwa 1,5 Monatsbeiträgen jährlich

Top-Lage für Familien und Investoren:

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Kindergärten, Spielplätze, Schulen, Arztpraxen, die Wasserwelt „Fabryka Wody“** sowie der öffentliche Nahverkehr.

Die praktische Raumaufteilung mit drei getrennt begehbaren Zimmern bietet optimale Vermietungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch als WG-geeignete Investition.

Ein ideales Zuhause – durchdachtes Layout, gute Lage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Entdecken Sie das volle Potenzial dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung!

Details

Art der Immobilie: WOHNUNG

Verfügbar ab: 10.03.2025

Stadtteil - Wohngebiet: Drzetowo

Gesamtfläche: 77,97 m²

Grundstückseigentum: EIGENTUM

Gebäudeart: ALTBAU

Baujahr: 1920

Standard: GUT

Wandmaterial: ZIEGEL

Küchentyp: GETRENNT

Anzahl der Badezimmer: 1

Erdgeschoss: JA

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 3

Warmwasserquelle: GAS –
ZWEIKREISIG

Heizung: GASZENTRALHEIZUNG

Gasanschluss vorhanden: JA

Ausstattung:

- Kühlschrank: JA

- Backofen: JA

- Geschirrspüler: JA

- Gegensprechanlage: JA

- Fenster: KUNSTSTOFF

Umgebung:

- Hallenbad: in der Nähe

- Park: in der Nähe

- Fluss: in der Nähe

- Geschäft: in der Nähe

- Kinderkrippe: in der Nähe

- Kindergarten: in der Nähe

- Grundschule: in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der
Nähe

- Apotheke: in der Nähe

- Gastronomie: in der Nähe

- Fitnessstudio: in der Nähe

- Bank: in der Nähe

- Spielplatz: in der Nähe

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.



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.