



Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin zu verkaufen

143,000 € (610,000 PLN)

Baujahr 1930 3 Zimmer ~64 m²

Beschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Balkon - ideal für Singles oder Paare

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten, mehrstöckigen Wohnhauses in einer ruhigen und grünen Umgebung. Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht und einem angenehmen Wohnambiente.

Ausstattung

- Wohnfläche: 44 m²
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon - ideal zur Entspannung

nach einem langen Tag

- Funktionales Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank
- Separate, helle Küche mit Einbaumöbeln und Platz für einen kleinen Essbereich
- Modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne
- Flur mit Einbauschränk für zusätzliche Aufbewahrung
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Kellerraum zur privaten Nutzung
- Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Gegensprechanlage

Zustand und Renovierung

Die Wohnung wurde regelmäßig gepflegt und bedarf keiner sofortigen Renovierung. Sie ist bezugsfertig.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckerei, Drogerie)
- Schulen und Kindergärten
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt)
- Grüngürtel und Spazierwege – perfekt für Freizeit und Erholung

Das Stadtzentrum erreicht man in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen ist hervorragend.

Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. €140 (PLN 600), inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage.

Hinweis

Die Immobilie ist ideal sowohl als Erstwohnung für Singles oder Paare als auch als Kapitalanlage zur Vermietung.

Einziehen und wohlfühlen - überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin!

Details

Eigentumswohnung im Herzen der Stadt - bezugsfertig und hochwertig ausgestattet

Objektyp: Wohnung

Lage: Stadtzentrum

Wohnfläche: 64,30 m²

Grundstückseigentum:

Miteigentum

Gebäudetyp: Altbau

(Mehrfamilienhaus)

Baujahr: 1930

Zustand: Sehr gut

Bauweise: Ziegelbau

Ausstattung:

- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Etage:** Hochparterre
- **Zimmer:** 3
- **Badezimmer:** 1
- **Küche:** separate Küche, individuell eingerichtet
- **Bodenbeläge:** Paneelboden
- **Keller:** vorhanden

- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Garage:** vorhanden

Haushaltsgeräte inklusive:

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler

Weitere Merkmale:

- Gegensprechanlage
- Helle und funktional geschnittene Räume
- Ruhige Lage trotz Zentrumsnähe

Infrastruktur in direkter Umgebung:

- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: fußläufig erreichbar

- Gastronomie: zahlreiche Cafés und Restaurants in der Nähe
- Fitnessstudio: in direkter Umgebung
- Bankfilialen: in der Nähe
- Spielplatz: fußläufig erreichbar

Diese charmante Altbauwohnung besticht durch ihre zentrale Lage und ihre hochwertige Ausstattung. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl als

Eigenheim als auch zur Kapitalanlage. Durch die Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist sie ideal für Stadtliebhaber, Familien und Berufstätige.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage

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.