



## Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz & separater Küche

**177,000 € (749,000 PLN)**

Baujahr 1939   3 Zimmer   ~104 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, separater Küche und Stellplatz  
- ideal für Familien oder Home-Office**

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung besteht aus drei geräumigen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind – perfekt als Wohnzimmer, Schlafzimmer und zusätzliches Kinderzimmer oder Büro.

Das große Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu einem **sonnigen Balkon**, der sich hervorragend zum Entspannen nach einem langen Tag eignet.

Die **separate Küche** ist vollständig mit modernen Einbaumöbeln ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Gästen.

Das **Badezimmer** ist großzügig geschnitten, frisch renoviert und funktional eingerichtet. Es bietet viel Komfort und überzeugt durch modernes Design.

Ein zusätzliches **Multifunktionszimmer** ergänzt das Raumangebot – nutzbar als Home-Office, begehrter Kleiderschrank oder kleines Gästezimmer.

Der Grundriss der Wohnung ist durchdacht gestaltet und bietet eine **praktische Raumaufteilung** mit einem zentralen Flur, der einen bequemen Zugang zu allen Zimmern ermöglicht.

Die Immobilie befindet sich in einem **gepflegten Gebäude** mit **sicherem Eingangsbereich** samt Überwachungskamera, was ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Zur Wohnung gehört ein **eigener Kellerraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem ist ein **Stellplatz auf einem überwachten Parkplatz** hinter einem ferngesteuerten Tor enthalten – ein echter Pluspunkt in städtischer Lage.

### Weitere Highlights:

- **Verwaltungskosten:** ca. €145 (PLN 620) monatlich für drei Personen – inklusive Hausverwaltung, Müllentsorgung, Kaltwasser-Vorauszahlung sowie Instandhaltungsrücklage
- **Heizung:** effiziente Gasheizung mit neuem Brennwertgerät
- **Bodenbeläge:** pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden

Diese attraktive Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die großzügiges Wohnen mit funktionalem Schnitt, guter Ausstattung und zusätzlichem Komfort wie Balkon und Stellplatz zu schätzen wissen. Sie befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung und ist sofort bezugsfrei.

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 03.05.2025

**Stadtteil / Wohngegend:**

Śródmieście

**Gesamtfläche:** 103,60 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau

(Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1939

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Warmwasserbereitung:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-System)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Keller:** Ja

**Telefonanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Türsprechanlage /**

**Gegensprechanlage:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Anzahl der Balkone:** 1

## 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**

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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.