Immobilien in Westpommern

#434022

Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Potenzial zur Gestaltung in Stettin

146,000 € (620,000 PLN)

Baujahr 1961 3 Zimmer ~65 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Szczecin

Wir präsentieren Ihnen eine großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche im beliebten Stadtteil Centrum von Szczecin. Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk eines gepflegten, vierstöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1961 mit solider Ziegelbauweise.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer (ca. 17 m²)** mit Zugang zu einem westlich ausgerichteten Balkon (ca. 3 m²)
- **Zweites Zimmer (ca. 20 m²)** – ebenfalls Richtung Westen mit viel Tageslicht
- **Drittes Zimmer (ca. 9 m²)** – ostseitig gelegen

- **Separate Küche (ca. 8 m²)**
- **Badezimmer (ca. 3,5 m²)** mit Badewanne und Waschbecken
- **Separates WC (ca. 1 m²)**
- **Großzügiger Flur (ca. 8 m²)** mit eingebautem Wandschrank

Die Wohnung bietet eine praktische Aufteilung und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Böden in den Wohnbereichen sind mit Laminat ausgestattet, im Flur, Bad, WC und Küche liegt pflegeleichte Terrakotta-Fliese. Die Fenster bestehen aus langlebigem Kunststoff (PVC), innenliegende Holztüren benötigen eine Auffrischung. Die Wände sind aktuell mit Tapeten versehen.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung, die sich im Keller des Gebäudes befindet. Warmwasser wird über einen eigenen Boiler erzeugt. Ein Kellerraum ist ebenfalls im Angebot inbegriffen und bietet zusätzlichen Stauraum.

Monatliche Kosten:

Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage: ca. €172 (PLN 732)

Lage:

Das Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage – direkt in der Nähe des Rathauses, dem beliebten Park Jasne Błonia sowie kulturellen Einrichtungen wie dem Theater Pleciuga. Die Schwimmhalle Floating Arena, Einkaufsmöglichkeiten wie das Stadtteilzentrum Manhattan, Apotheken, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Weitere Informationen:

Ein separater, gemauerter Garagenstellplatz (15 m²) ist auf Wunsch zusätzlich erhältlich: €28.200 (PLN 120.000).

Ein ideales Zuhause für alle, die eine zentrale Lage in Szczecin schätzen und eine Wohnung mit viel Potenzial zum Selbstgestalten suchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Details

Eigentumswohnung im Zentrum – 65 m² mit Balkon, Garage und Keller

Lage:
Zentral gelegenes Apartment im Herzen der Stadt – mit schneller Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Apotheke, Kindergarten, Park und Schwimmbad.

Wohnfläche:
Die gesamte Wohnfläche beträgt 65 m² und verteilt sich auf drei helle Zimmer mit folgenden Größen: 17 m², 16 m² und 10 m². Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit insgesamt 4 Etagen.

Baujahr:
Das Haus wurde im Jahr 1961 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Wohnungsausstattung:
- Eigentumsgrundstück
- Getrennte Küche mit 8 m²
- Badezimmer mit 4 m², ausgestattet mit Waschbecken und Badewanne
- Separates WC mit 1 m²
- Balkon mit 3 m² Fläche
- Blickrichtung: Ost und West
- Kunststofffenster
- Fußböden: Paneele
- Gasanschluss vorhanden
- Zentrale Heizungsversorgung (Fernwärme)
- Warmwasser über eine gasbetriebene Zweikreistherme
- Kellerraum vorhanden
- Garage vorhanden
- Gegensprechanlage
- Kabel-TV und Internetanschluss

Hinweis:
Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten.

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.