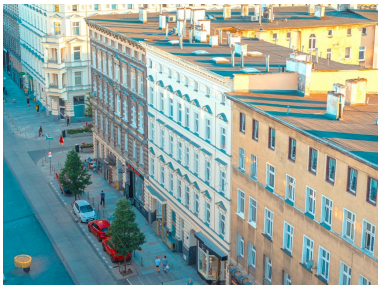
Immobilien in Westpommern

#434193



Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin mit modernem Komfort

174,000 € (739,000 PLN)

Baujahr 1930 3 Zimmer ~88 m²

Beschreibung

Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im Herzen der Stadt mit modernisierten Gemeinschaftsflächen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1930 mit repräsentativer Fassade, modernisierten Eingangsbereichen und einem frisch renovierten Treppenhaus.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 87,9 m² verteilt sich auf drei helle und geräumige Zimmer und bietet viel Raum zur Entfaltung – ideal für Paare, Familien oder als stilvoller City-Rückzugsort.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer – ca. 25 m²

- Schlafzimmer – ca. 20 m²
- Weiteres Zimmer – ca. 18 m²
- Separate Küche – ca. 12 m²
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschine – ca. 7 m²
- Abstellraum – ca. 1 m²
- Großzügiger Flur – ca. 9 m²

Zur Wohnung gehört zudem ein praktischer Kellerraum – ideal als zusätzlicher Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurden sämtliche Installationen (Wasser, Strom und Gas) erneuert. Moderne Kunststofffenster sorgen für ruhiges Wohnen und der installierte Video-Türöffner bietet zusätzliche Sicherheit. Der Blick auf die gepflegten Innenhöfe in östliche und westliche Richtung verleiht den Räumen eine angenehme Lichtstimmung zu fast jeder Tageszeit.

Ausstattung & Komfort:

- Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung
- Separate Küche
- Kabel-TV und Internet vorhanden
- Waschmaschine inklusive
- Gegensprechanlage mit Video
- Kleiderkammer
- Monitoring im Gebäude

Für Bewohner steht ein neu gebautes, zweigeschossiges Tiefgaragenparkhaus mit ca. 260 Stellplätzen zur Verfügung sowie ein begrüntes Erholungsareal im Innenhof mit Kindertagesstätte – eine Seltenheit im Zentrum!

Die monatlichen Betriebskosten bei 3 Personen betragen ca. €188 (PLN 800) und beinhalten Abschlagszahlungen für Wasser, Müllentsorgung sowie den Instandhaltungsfonds – ein fairer Wert für dieses Wohnambiente im Zentrum.

Lage:

Die Wohnung liegt in zentraler Citylage – direkt unweit von wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie dem modernisierten Stadtquartier rund um die Wojska-Polskiego-Straße und den Plac Zgody. Der beliebte Bogusława-Boulevard mit seinen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind fußläufig bequem erreichbar.

Ein weiteres Plus ist die Möglichkeit, die flexible Raumaufteilung auch für eigene geschäftliche Vorhaben zu nutzen – ob Homeoffice, Atelier oder Kanzleibetrieb, hier ist vieles denkbar.

Eine attraktive Wohnung mit Stil, Komfort und einer Lage, die schwer zu übertreffen ist. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Details

Eigenschaftstyp: Wohnung
Stadtteil / Lage: Zentrum
Gesamtfläche: 87,90 m²
Gebäudetyp: Altbauhaus
Baujahr: 1930
Standard: Gut
Gebäudestatus: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Separate Küche
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
Warmwasserquelle: Gastherme (2-Kreislauf)
Heizung: Gas-Zentralheizung
Keller: Ja
Gasanschluss: Ja
Internetanschluss: Ja
Kabel-TV: Ja
Waschmaschine: Ja
Videoüberwachung: Ja
Türsprechanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Garderobe / Ankleideraum: Ja
Ausrichtung: Ost- und Westblick

Badezimmerausstattung:
- Waschmaschine
- Fenster
- Badewanne
- Waschbecken
- WC
- Handtuchheizkörper

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garderobe

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.