



Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Internationaler Schule in Stettin

163,000 € (695,000 PLN)

Baujahr 2000 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung im ruhigen Zentrum von Szczecin

Wir präsentieren Ihnen eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,60 m² Wohnfläche, gelegen im Herzen von Szczecin, dennoch ruhig in der beliebten Straße Langiewicza – direkt gegenüber der internationalen Schule "Szczecin International School". Diese Lage bietet eine hervorragende Anbindung an Geschäfte, Bildungseinrichtungen, Gastronomie, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel – alles fußläufig erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2000 und ist sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage

äußerst interessant. Ausländische Käufer können diese Immobilie problemlos erwerben.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** – großzügig geschnitten mit direktem Zugang zum Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Der Raum ist durch elegante Schiebetüren vom Flur getrennt.
- **Zwei separate Schlafzimmer**, eines mit Fenstern zum Innenhof, das andere straßenseitig gelegen.
- **Küche mit Fenster** – vollständig möbliert und ausgestattet mit Kühl-Gefrierkombination, Kochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube.
- **Badezimmer** – ausgestattet mit Badewanne inklusive Duschfunktion, WC, Waschmaschine sowie einem modernen, doppelunktionalen Gasbrennwertgerät für Warmwasser und Heizung.
- **Gäste-WC** – zusätzlich zum Hauptbadezimmer vorhanden.

Ausstattung & Zustand:

- Wohnstandard: benötigt leichte Auffrischung
- Bauweise: massive Ziegelbauweise
- Fenster: Kunststofffenster mit Blick nach Osten und Westen
- Heizung & Warmwasser: moderne Gasetagenheizung
- TV-Kabelanschluss und Gegensprechanlage vorhanden
- Im Untergeschoss befindet sich ein zugehöriger privater Kellerraum
- Gepflegter Allgemeinzustand des Gebäudes

Balkon & Parkmöglichkeiten:

Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung liegt an der Grenze zur kostenpflichtigen Parkzone – in unmittelbarer Umgebung sind kostenfreie Parkplätze verfügbar.

Optional kann ein Stellplatz in einem benachbarten Gebäude erworben werden zum Preis von **€15.220 (PLN 65.000)**.

Nebenkosten & Möblierung:

Die monatlichen Betriebskosten an die Hausverwaltung betragen nur **€138 (PLN 590)**. Die auf den Bildern ersichtliche Möblierung kann ohne Aufpreis übernommen werden – ideal für einen direkten Einzug oder eine sofortige Vermietung.

Zusätzliche Vorteile:

- Zentrale, aber ruhige Lage
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Internationale Schule gegenüber der Immobilie
- Nur 4 Etagen im Gebäude – angenehme Nachbarschaft
- Wohnung im 3. Obergeschoss, kein Aufzug
- Schlüsselfertige Übergabe möglich

Diese Immobilie ist die perfekte Kombination aus Stadtleben und Komfort – mit viel Potenzial für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Zögern Sie nicht, dieses besondere Angebot kennenzulernen!

Details

Eigentumswohnung im Zentrum – 71,60 m²

Objektyp: Wohnung

Stadtteil: Zentrum

Gesamtfläche: 71,60 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2000

Zustand der Wohnung:

Renovierungsbedürftig

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küche: Mit Fenster

Badezimmer: 1

WC: 1

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 4

Warmwasser: Gastherme mit zwei Heizkreisen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Keller: Ja

Gasanschluss: Ja

Kabel-TV: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Garage: Ja

Balkone: 1

Ausrichtung: Ost und West

In der Nähe:

- Geschäft

- Kindergarten
- Grundschule
- Universität/Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

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.



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.