



Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegtem Gebäude im Herzen von Stettin

177,000 € (749,000 PLN)

Baujahr 1996 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Stadtzentrum von Szczecin

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Szczecin, an der Śląska-Straße – eine attraktive Lage mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum "Kaskada", zahlreiche Cafés und Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie den Grünbereich des General-Anders-Parks.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten, fünfstöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1996 (massive Ziegelbauweise). Der energetisch gut erhaltene Bau bietet Ruhe und Komfort im Zentrum der Stadt.

Wohnfläche: 74,40 m² — optimal aufgeteilt in:

- ein geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- zwei separate Schlafzimmer
- eine große Diele mit viel Platz für Stauraum
- ein Badezimmer mit Badewanne
- ein separates WC
- eine abgeschlossene, funktionale Küche

Ein privates Kellerabteil gehört zur Wohnung, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz direkt am Gebäude anzumieten – ideal für Stadtbewohner mit Auto.

Ausstattung & Ausstattungshighlights:

- Balkon mit Innenhofblick
- Stadtwasser und Fernwärme
- Solide Bauweise aus Ziegel
- Gepflegter Zustand des Gebäudes
- Ruhige Lage trotz zentraler Adresse
- Helle Räume mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Vollunterkellert

Monatliche Betriebskosten:

Die Nebenkosten betragen etwa €171 (PLN 730). Darin enthalten sind bereits Aufwendungen für Verwaltung, Betrieb, Heizung, Müllabfuhr sowie die Instandhaltungsrücklage.

Fazit:

Ob als Eigenheim für Paare oder Familien oder als rentable Anlage zur Vermietung – dieses Objekt überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage, praktische Raumaufteilung und gute Bauqualität.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Wohnung im Zentrum - 74,40 m²

- **Baujahr 1996**

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Stadtzentrum, einer begehrten und gut angebundenen Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Eigenschaften der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 74,40 m²
- **Baujahr:** 1996
- **Zustand der Wohnung:** Gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Etagenanzahl im Gebäude (inkl.**

Erdgeschoss): 5

- **Bauweise:** Ziegel

Aufteilung:

- Separater Küchenbereich
- 1 Badezimmer

Zusätzliche Merkmale:

- Keller vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Garage inklusive

Monatliche Kosten:

Die monatlichen Gesamtkosten betragen etwa **€140 (PLN 600)**.

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.

Immobilien in Westpommern

#434754

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.