



## Zentral wohnen in Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick

**152,000 € (645,000 PLN)**

Baujahr 1980   3 Zimmer   ~63 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Zentrum von Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Stettin! Diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Stock eines 11-stöckigen Wohngebäudes im Stadtteil Śródmieście. Mit einer Gesamtfläche von 63,25 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein komfortables Wohngefühl in zentraler Lage.

#### Raumaufteilung:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – genießen Sie den weiten Blick über die Stadt

- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster – ideal für Hobbyköche
- Badezimmer mit WC
- Großzügiger Flur mit praktischen Stellflächen

Die Wohnung befindet sich in einem wärmedämmten Gebäude aus dem Jahr 1980 mit zwei modernen Aufzügen. Heizungsanlage und Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Netz. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

### **Ausstattung & Komfort:**

- Zwei neue Aufzüge
- Gegensprechanlage
- Gasanschluss vorhanden
- Parkmöglichkeiten ausschließlich für Anwohner direkt vor dem Gebäude

### **Lage & Umgebung:**

Die Immobilie liegt äußerst zentral, nur wenige Minuten vom beliebten Einkaufszentrum Galaxy entfernt. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie der Wochenmarkt Kilińskiego und das Einkaufszentrum Manhattan. Darüber hinaus sind Post, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie alle Stadtteile Stettins schnell und unkompliziert.

### **Weitere Informationen:**

- Verfügbar ab: 31.07.2025
- Monatliches Hausgeld: ca. €183 (PLN 780)
- Zusätzlich nur Stromkosten

Diese Wohnung ist ideal für alle, die zentral wohnen möchten, ohne auf Ruhe und Komfort zu verzichten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – einziehen und wohlfühlen!

## Details

**3-Zimmer-Wohnung im Zentrum – Sehr guter Zustand**

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 31.07.2025

**Stadtteil / Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 63,25 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1980

**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Großtafelbau

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 11

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude mit Aufzug, in zentraler Lage. Sie bietet

insgesamt 3 Zimmer mit einer separaten Küche und einem Badezimmer.

### **Ausstattung und Merkmale:**

- Separate Küche
- 1 Badezimmer
- Fernwärme-Heizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage
- Aufzug im Gebäude

Eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine gut ausgestattete Wohnung in zentraler Lage suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Keller   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.