



## Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin – ideal für Familie oder Anleger

**146,000 € (619,000 PLN)**

Baujahr 1970   3 Zimmer   ~57 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum – ideal für Familien oder als Kapitalanlage**

Diese charmante, modern renovierte Wohnung bietet ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche (61 m<sup>2</sup> tatsächliche Fläche) und befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Hochhauses, nur wenige Schritte vom Hotel Dana und dem Hanza Tower entfernt – mitten im Herzen der Stadt.

Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde sie umgestaltet, um eine großzügige Wohnküche mit Essbereich zu schaffen. Die Wohnung

überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viel Tageslicht durch die westliche Ausrichtung.

**Raumaufteilung:** - Offene Küche mit Essbereich - Helles Wohnzimmer - Schlafzimmer 1 - Schlafzimmer 2, erweitert um einen verglasten Balkon (+ ca. 4 m<sup>2</sup>) - Modernes Badezimmer mit Dusche - Separates WC - Geräumiger Flur

Zusätzlich gehört ein praktischer Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>) zur Wohnung.

**Ausstattung & Zustand:** Die Wohnung wurde umfassend renoviert – inklusive Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationen (mit separaten Sicherungskreisen je Raum). Neue Fußböden (Laminat und Fliesen), geglättete Wände, moderne Badezimmerausstattung sowie eine maßgefertigte Küchenzeile mit hochwertigen Elektrogeräten (u.a. Backofen und Geschirrspüler) lassen keine Wünsche offen.

Das Gebäude verfügt über eine neue Fassade und Wärmedämmung. Die Aufzüge wurden modernisiert, und die Steigleitungen für Wasser und Abwasser wurden bereits erneuert.

**Komfort & Energieversorgung:** - Fernwärme für Heizung und Warmwasser - Gegensprechanlage vorhanden - Bequem erreichbarer Hauseingang durch die Erdgeschosslage - Kein direkter Wandnachbar – für zusätzliche Ruhe

**Nebenkosten:** Der monatliche Betriebskostenabschlag beträgt ca. €164 (PLN 700) und beinhaltet Rücklagen für Instandhaltung, Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen, Müllentsorgung, Reinigung sowie Vorauszahlungen für Wasser und Heizung. Strom wird individuell abgerechnet.

**Lage:** Die Wohnung liegt zentral in der Innenstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote finden sich in direkter Umgebung - Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Kostenfreie öffentliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude

**Weitere Vorteile:** - Ideale Raumaufteilung für Familien - Attraktive Lage für langfristige oder kurzfristige Vermietung - Volle Eigentumsrechte mit eigenem Grundbuch

Diese moderne Wohnung überzeugt durch zentrale Lage, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Details

**Wohnung im Zentrum – 57 m<sup>2</sup> –**  
**Bezugsfertig**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 57,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1970

**Zustand:** Ideal – bezugsfertig

**Bauweise:** Großtafelbauweise

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 11

**Raumhöhe:** 2,50 m

**Aufzug:** Ja

**Innenausstattung:**

- Küche: Separat
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Fußboden: Paneele & Terrakotta
- Warmwasser: Fernwärme
- Heizung: Fernwärme
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit exzellenter Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Nähe: -

Supermarkt

- Kindergarten

- Grundschule

- Apotheken

- Restaurants und Cafés

- Fitnessstudio

- Bank

- Spielplatz

- Krankenhaus

- Öffentliche Verkehrsmittel

**Monatliche Betriebskosten:** ca.  
€235 (PLN 1.000)

Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten. Sie

eignet sich sowohl zur Eigennutzung  
als auch als Kapitalanlage.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Keller   Balkon   Erdgeschoss

## 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.