



Stettin: Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial für Eigennutzung oder Vermietung

162,000 € (690,000 PLN)

Baujahr 1965 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin – Ideal für Wohnen oder Vermietung

Willkommen im Stadtzentrum von Stettin – nur wenige Schritte vom Plac Grunwaldzki und dem Plac Rodła entfernt. Diese Wohnung bietet nicht nur eine ausgezeichnete Lage, sondern auch ein komfortables Wohngefühl, das städtisches Leben und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

Lage, die begeistert

Tauchen Sie ein in das pulsierende Leben der Stadt: Genießen Sie den Kaffee am Morgen in einem nahegelegenen Café, erledigen Sie Ihre Besorgungen zu Fuß oder erreichen Sie bequem Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Hier haben Sie alles in greifbarer Nähe – und sparen sich gleichzeitig lange Anfahrtswege.

Die Wohnung

Mit einer Wohnfläche von 73,91 m² erwartet Sie hier ein durchdachter Grundriss:

- **Großzügiges Wohnzimmer** – Ihr Treffpunkt für gemütliche Abende,
- **Zwei helle Schlafzimmer** – perfekt für Familien, Wohngemeinschaften oder zur Vermietung,
- **Separate Küche (10,05 m²)** – ideal zum Kochen im Tageslicht,
- **Praktisches Badezimmer** – funktional und sofort nutzbar,
- **Einladender Flur** – mit Platz für Schränke und Garderobe.

Zusätzliche Vorteile

- **Kellerraum** – zusätzlicher Stauraum für saisonale Gegenstände,
- **Dachboden direkt neben der Wohnung** – praktisch zum Trocknen der Wäsche oder als zusätzlicher Nutzraum,
- **Eingezäunter Hof mit Parkmöglichkeiten** – sicher und komfortabel,
- **Monatliches Hausgeld: €301 (PLN 1.284)** – inklusive Heizkosten mit jährlichen Rückzahlungen (aktuell ca. €704 / PLN 3.000).

Komfortabel wohnen oder clever investieren

Diese Immobilie eignet sich besonders für:

- **Familien** – Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe,
- **Investoren** – die zentrale Lage und der praktische Schnitt mit drei Zimmern bieten ideale Voraussetzungen für eine solide Mietrendite.

Bitte beachten: Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk (5. Etage ohne Aufzug) – ideal für alle, die auf Privatsphäre und Ruhe Wert legen.

Ausstattung im Überblick

- **Baujahr:** 1965
- **Gebäude:** Mehrfamilienhaus (5 Etagen)
- **Bauweise:** Ziegelmauerwerk
- **Standard:** gepflegt und sofort bewohnbar
- **Heizung und Warmwasser:** Stadtversorgung
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage
- **Zugang:** vollständig umzäunt
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in unmittelbarer Nähe

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um mitten im Herzen von Stettin ein neues Zuhause zu finden oder eine attraktive Kapitalanlage zu sichern. Dieses Objekt bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten für Ihre persönlichen oder geschäftlichen Wohnideen.

Details

Wohnung im Zentrum - 73,91 m²
- gute Lage und Ausstattung

Objekttyp: Wohnung

Lage: Stadtzentrum

Gesamtfläche: 73,91 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1965

Zustand: Gut

Bauweise: Ziegel

Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 5

Raumaufteilung:

- **Küche:** Getrennt, mit einer Fläche

von 10,05 m²

- **Badezimmer:** 1

Ausstattung und Merkmale:

- Zentralheizung aus dem städtischen Netz

- Warmwasser aus dem städtischen Netz

- Gegensprechanlage

- Vollständig eingezäuntes Grundstück

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in direkter Nähe

Kosten:

- Monatliche Kosten: ca. €165 (PLN
700)

Eigenschaften der Immobilie

Zaun Keller Aufzug Garten

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.