



## **Charmante Maisonette mit Promenadenblick im Herzen von Stettin – voll möbliert**

**146,000 € (619,000 PLN)**

Baujahr 1994   3 Zimmer   ~68 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmantes 3-Zimmer-Maisonette im Herzen von Stettin mit Blick auf die Bogusława-Promenade**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern im Zentrum von Stettin. Perfekt geeignet für Eigennutzung oder als attraktive Investition zur Kurz- oder Langzeitvermietung.

**Überblick:** - Gesamtfläche: 67,5 m<sup>2</sup>

- Baujahr: 1994
- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (5 Etagen)
- Bauweise: Massiv (Ziegel)

- Zustand: Sehr guter Standard
- Heizung und Warmwasser: Zentralversorgung aus dem städtischen Netz
- Zusatzfläche: Kellerraum
- Balkon: Französischer Balkon

## Raumaufteilung:

### **Untere Ebene:** - Separater Küchenbereich

- Heller, freundlicher Wohnbereich mit Ausblick auf die Promenade
- Gäste-WC
- Eingangsbereich mit Flur

### **Obere Ebene:**

- Großzügiges Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Flur mit zusätzlichem Stauraum

## Ausstattung & Modernisierungen:

Die Wohnung wird voll möbliert verkauft – einziehen und wohlfühlen!

Im Jahr 2021 wurden alle Fenster erneuert – nun mit Dreifachverglasung und akustischen Schallschutzfenstern in den Schlafzimmern.

Auch die Wasser- und Abwasserleitungen wurden modernisiert.

## Besonderheiten:

- Französischer Balkon mit Blick auf die Bogusława-Promenade – genießen Sie das städtische Flair!
- Gasanschluss vorhanden

## Nebenkosten:

- Monatlicher Vorschuss für Betriebskosten: ca. €140 (PLN 600)

Erleben Sie urbanes Leben mitten in Stettin mit allen Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür!

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie persönlich zu entdecken.

### Details

Wohnung im Zentrum - 67,5 m<sup>2</sup>, sehr guter Standard

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum

**Wohnfläche:** 67,5 m<sup>2</sup>

**Bauart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 1994

**Zustand:** Sehr guter Standard

**Bauweise:** Ziegelbau

**Etagenanzahl:** 5

**Räume:**

- Separate Küche
- 2 Badezimmer

**Ausstattung:**

- Fernwärme-Zentralheizung
- Warmwasser über das städtische Netz
- Keller vorhanden
- Gasanschluss vorhanden

**Kosten:**

- Monatliches Hausgeld: €188 (PLN 800)

Diese großzügige Wohnung befindet sich im Herzen der Stadt in einem gepflegten Ziegelgebäude aus dem Jahr 1994. Der sehr gute Ausstattungsstandard, zwei Badezimmer und eine separate Küche machen sie zu einer idealen Wahl für Familien oder Paare, die Komfort und zentrale Lage schätzen. Eine gute Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser über das städtische Netz sowie ein praktischer Kellerraum runden das Angebot ab. Gasanschluss ist vorhanden.

### Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.