



## **Zentral in Stettin: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Kellerraum**

**157,000 € (665,550 PLN)**

Baujahr 1992   3 Zimmer   ~76 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt – Ideal für Familien oder als Kapitalanlage**

Willkommen in dieser attraktiven 3-Zimmer-Wohnung, gelegen in einem soliden Backsteingebäude aus dem Jahr 1992 – mitten im Stadtzentrum und dennoch in einer ruhigeren Seitenstraße in der Nähe der Krzywoustego- und Piastów-Straße.

Mit einer Gesamtfläche von 76,50 m<sup>2</sup> überzeugt diese Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie ist sowohl für die Eigennutzung als auch als Investition zur

Vermietung hervorragend geeignet – insbesondere dank der Nähe zu Hochschulen und gut ausgebauter öffentlicher Verkehrsmittel.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Drei separate Zimmer**, ausgestattet mit gepflegtem Holzfußboden und glatt verputzten, gestrichenen Wänden – ideal als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar.
- **Große, voll ausgestattete Küche** mit Fenster und Platz für einen Esstisch – inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen.
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine – geschmackvoll gefliest.
- **Separates WC**, ebenfalls gefliest.
- Im **geräumigen Flur** befindet sich ein Einbauschränk mit Schiebetüren für viel Stauraum.
- **Kunststofffenster (PVC)** sorgen für gute Wärmedämmung und viel Tageslicht.

Die Wohnung verfügt über **Fernwärme und Warmwasser über das städtische Netz**, was für eine zuverlässige Versorgung und geringen Wartungsaufwand sorgt. Internet- und Kabelfernsehen-Anschlüsse sind vorhanden.

Ein **privater Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup>** bietet zusätzlichen Stauraum. Parkmöglichkeiten sind im gebührenpflichtigen öffentlichen Bereich rund um das Gebäude vorhanden.

### Weitere Details:

- Gebäudetyp: Wohnblock mit 4 Etagen
- Lage: Etage innerhalb eines Mehrfamilienhauses
- Baujahr: 1992
- Zustand der Wohnung und des Gebäudes: gut
- Baustoff: Ziegelbauweise
- Küche mit Fenster
- Internet, Kabelfernsehen vorhanden

- Gasanschluss vorhanden

### Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage betragen **ca. €211 (PLN 900)**.

Bezugsfrei ab:

**01.09.2025**

### Fazit:

Diese zentral gelegene, gut geschnittene Wohnung ist eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Dank der hervorragenden Lage, der guten Ausstattung und der soliden Bausubstanz ist sie sowohl für Familien als auch für langfristige Mietverhältnisse hervorragend geeignet. Ein Einzug ist kurzfristig möglich – und der Preis ist verhandelbar.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie begeistern!

## Details

**Wohnung im Zentrum – Verfügbar ab dem 01.09.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 76,50 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Baujahr: 1992)

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Baumaterial:** Ziegel

**Zustand der Wohnung:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

### Räumlichkeiten:

- **Küche:** Mit Fenster

- **Badezimmer:** 1

- **WC:** 1

- **Keller:** Ja, ca. 8 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Kühlschrank

- Waschmaschine

- Backofen

- Geschirrspüler
- Badezimmersausstattung: WC, Waschbecken, Waschmaschine, Dusche

### **Medien & Anschlüsse:**

- Gasanschluss
- Internetzugang
- Kabelfernsehen

eine separate Küche mit Tageslicht. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote bequem erreichbar. Der Keller mit ca. 8 m<sup>2</sup> zusätzlichem Stauraum rundet das Angebot ab.

Verfügbar ab dem **01.09.2025**.

Die Wohnung bietet eine großzügige Fläche, gut geschnittene Räume und

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Gas

## 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.