



Zentrale 4-Zimmer-Wohnung mit XXL-Terrasse in gepflegtem Haus in Stettin

208,000 € (880,000 PLN)

Baujahr 2001 4 Zimmer ~83 m²

Beschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckender Terrasse im Herzen der Stadt

Entdecken Sie diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 83 m² und einer außergewöhnlich großen Terrasse von über 43 m² – ein echtes Juwel im Stadtzentrum!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, 2001 errichteten Mehrfamilienhaus von sehr gutem Standard. Das Gebäude ist in einem idealen Zustand und wurde aus hochwertigem Mauerwerk gebaut.

Ein Highlight: Die Terrasse

Die weitläufige Terrasse befindet sich straßenseitig in der Höhe des ersten Obergeschosses – bequem zugänglich vom Erdgeschoss (barrierefrei) und gleichzeitig angenehm abgeschirmt, sodass Sie Privatsphäre und Komfort zugleich genießen können. Perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung ist offiziell als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Badezimmer und separatem WC eingetragen, wurde jedoch von den derzeitigen Eigentümern professionell in eine 4-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Dadurch bietet sie nun noch mehr Platz für Familienleben oder Home-Office.

Besonders hervorzuheben sind:

- Getrennte Küche mit praktischem Schnitt
- Großzügiger Wohnbereich
- 1 modernes Badezimmer
- Separates WC
- Zusätzlicher Stauraum durch geschickte Raumaufteilung

Ein gepflegter Gemeinschaftsflur rundet das Gesamtbild ab.

Weitere Merkmale

- Erdgeschosswohnung in einem 5-stöckigen Gebäude
- Mit Gasanschluss
- Zugang zu einem eigenen Gartenbereich
- Garage vorhanden

Kosten

Die monatlichen Nebenkosten inklusive Abschläge betragen ca. €202 (PLN 860) bei Nutzung durch 5 Personen.

Ideal für Familien oder Investoren

Ob Sie ein neues Zuhause im städtischen Zentrum suchen oder eine solide Kapitalanlage – dieses Objekt überzeugt durch Lage, Ausstattung und den hervorragenden Zustand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Details

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Garten im Zentrum von Szczecin

Lage

Die Immobilie befindet sich im zentralen Stadtteil **Śródmieście-Centrum** in Szczecin, in einem gepflegten **Apartmenthaus** aus dem Jahr **2001**. Die Lage bietet sowohl die Nähe zum städtischen Leben als auch Ruhe und Privatsphäre dank des grünen Umfelds und einem eigenen Garten.

Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle **3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Gesamtfläche von 83,00 m²** liegt im **Erdgeschoss** eines fünfstöckigen Gebäudes (einschließlich Erdgeschoss). Der Zustand der Wohnung ist **sehr gut**, das Gebäude selbst befindet sich in einem **idealen Zustand**.

Die Wohnung besteht aus: - einem geräumigen Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, - zwei Schlafzimmern, - einer **separaten Küche**, - einem Badezimmer mit Badewanne, - einem Flur mit praktischem Stauraum.

Ausstattung

- **Wände aus Ziegelstein**, was für eine solide Bauweise spricht,
- **separate Küche** mit Anschluss für Gasgeräte,
- **Gasanschluss vorhanden**,
- **Badezimmer mit natürlicher Belüftung**,
- **Garage vorhanden** – bietet nicht nur Komfort, sondern auch zusätzliche Sicherheit,
- **Eigener Garten** – ein Highlight dieser Wohnung, ideal zum Entspannen oder Gärtnern.

Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€262 (PLN 1.115)**.

Weitere Informationen

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Familien oder alle, die citynah und

zugleich ruhig wohnen möchten.

Dank der exzellenten Lage in der Innenstadt sind zahlreiche Geschäfte, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Garage

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.