



Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Toplage im Altstadtzentrum von Stettin

169,000 € (720,000 PLN)

Baujahr 1965 3 Zimmer ~59 m²

Beschreibung

Stilvoll modernisiertes 3-Zimmer-Wohnung im Herzen der Altstadt – Mariacka-Straße

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Stettin! Diese charmante, helle und modernisierte Wohnung befindet sich in exzelter Lage – in der beliebten Mariacka-Straße der Altstadt. Nur wenige Schritte entfernt erwarten Sie kulturelle Highlights wie das Schloss der Pommerschen Herzöge und das Königstor. Die Promenade Wały Chrobrego, der Żeromski-Park und die Oder-Boulevards laden zu entspannten Spaziergängen ein.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Śródmieście-Centrum, umgeben von allem, was das städtische Leben angenehm macht: Restaurants, Cafés, Theater,

Kinos, Schulen, Einkaufszentren, Ärztehäuser und gepflegte Grünanlagen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bequem fußläufig verfügbar.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 58,93 m²
- **Etage:** Hochparterre (in 4-geschossigem Gebäude aus dem Jahr 1965)
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Ausrichtung:** Ost-West – viel Tageslicht und Blick ins grüne, abgeschlossene Innenhof
- **Zustand:** Sehr gut – nach umfassender Renovierung
- **Bezugsfrei ab:** 26.09.2025

Ausstattung

Das Apartment wurde vollständig und mit Liebe zum Detail saniert – inklusive Erneuerung aller Installationen, auch der Elektrik. Die Räume präsentieren sich hell und stilvoll: glatte, frisch gestrichene Wände, neue Fußböden mit hochwertigem Laminat, Sanitäranlagen mit moderner Armatur sowie neue Innen- und Eingangstüren.

Die Raumaufteilung ist funktional und freundlich: - **Wohnzimmer mit offener Einbauküche** und Zugang zum Balkon – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden

- **Zwei geräumige Schlafzimmer**, auf Wunsch vielseitig nutzbar
- **Badezimmer mit Badewanne und Toilette**, modern gefliest
- **Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner**
- **Einladender Flur mit Einbauschrank**

Die stilvolle Küche verfügt über maßgefertigte Schreinereinbauten sowie alle notwendigen Haushaltsgeräte, inklusive Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler – alles im Preis enthalten.

Weitere Vorteile

- **Parkmöglichkeit:** Zugang zu einem geschlossenen Innenhof mit Stellplätzen – ein seltener Vorteil in zentraler Lage

- **Keller:** Geräumige Abstellfläche sowie zusätzliche Nutzungsrechte am Dachboden
- **Sicherer Zugang:** Gegensprechanlage vorhanden
- **Heizung und Warmwasser:** aus dem städtischen Versorgungsnetz
- **Hausgeld:** ca. €178 (PLN 760), abhängig vom individuellen Verbrauch

Das vollständig renovierte Gebäude ist gut gepflegt, gedämmt und verfügt über eine saubere Treppenhausanlage. Die stabile Betonkonstruktion mit Ziegel-Innenwänden sorgt für angenehmes Wohnklima.

Lage

Die Umgebung bietet ein breites Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsangebot. In unmittelbarer Nähe finden Sie: - Mehrere Schulen und Kindergärten
- Parks, Flussufer und Schwimmbäder
- Öffentliche Verkehrsmittel und Bahnhof
- Apotheken, Banken, Restaurants, Cafés und Fitnessstudios

Diese Wohnung ist eine perfekte Wahl für alle, die urbanes Leben mit Komfort und Stil verbinden möchten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und Atmosphäre dieses einzigartigen Angebots überzeugen!

Details

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Śródmieście - Zentrum

Diese sehr gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 58,93 m² befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 im zentralen Stadtteil Śródmieście-Centrum. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und bietet insgesamt 4 Etagen.

Die Wohnung ist ab dem 26.09.2025 verfügbar und besticht durch ihren sehr guten Standard. Die Raumhöhe beträgt angenehme 2,60 m. Der Grundriss umfasst einen offenen Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile (Anbauküche), zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Ausstattung: - Küche mit Kühlschrank, Backofen und

Geschirrspüler - Badezimmer mit Dusche - Gegensprechanlage vorhanden - Komplett eingezäuntes Grundstück - Garage im Angebot enthalten

Versorgung: - Warmwasser über das städtische Netz - Heizung über zentrale Fernwärme

Umgebung: Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: - Schwimmbad, Park und Fluss in unmittelbarer Nähe - Kindergarten und Grundschule fußläufig erreichbar

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, Bahn, Straßenbahn) - PKP-Bahnhof und PKS-Bushaltestelle in der Nähe - Apotheken, Gastronomie, Fitnessstudio und Bankhäuser bequem erreichbar

Zusätzliche Kosten: Monatliches Hausgeld: €212 (PLN 905)

Diese Wohnung vereint zentrales Wohnen mit Komfort und guter Ausstattung - ideal für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage.

Eigenschaften der Immobilie

Zaun Garage Keller 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.