



Zentral wohnen in Stettin: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 100 m² Nutzfläche

174,000 € (738,000 PLN)

Baujahr 1996 3 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Großzügige Wohnung mit raffinem Raumkonzept im Herzen der Stadt

Willkommen in dieser überraschend geräumigen Wohnung im Stadtzentrum! Auf den ersten Blick handelt es sich um eine rund 70,1 m² große 3-Zimmer-Wohnung – doch tatsächlich bietet dieses Zuhause zahlreiche zusätzliche Räume und clevere Lösungen, mit einer tatsächlichen Nutzfläche von über 100 m². Ideal für alle, die Wert auf Komfort, Ästhetik und Funktionalität legen.

Highlights der Wohnung:

- **Separate Küche mit Fenster (8,26 m²)**

Hochwertig ausgestattet, mit großzügiger Arbeitsfläche und integrierter Speisekammer – ideal für alle, die das Kochen lieben.

- **Großzügiger Wohnbereich**

Die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität – mit einem abgegrenzten Bereich für Homeoffice oder Lernplatz.

- **Zwei weitere, durchdacht integrierte Schlafzimmer**

Mehr Platz für Familie, Gäste oder Hobbys – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort.

- **Geräumiger Ankleidebereich und weitere Stauräume**

Clevere Einbaulösungen bieten viel Platz zum Verstauen – alles stilvoll in das Raumkonzept eingebunden.

- **Helles Badezimmer (12 m²)**

Mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch, Heizkörper und einer stilvollen Schminkkonsole – eine echte Wohlfühloase.

- **Separate Gästetoilette (3 m²)**

- **Ausgezeichnete Lage**

Alles ist schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Uni, Gastronomie, Fitness, Spielplatz, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen – dabei ruhig und gut angebunden.

- **Optionaler Garagenstellplatz (gegen Aufpreis)**

Zusätzlich zahlreiche Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude.

- **Weitere Ausstattung:**

Kunststofffenster mit Ausblick nach Norden, Süden und Osten, Bodenbeläge aus Laminat und Terrakotta, modernes Sicherheitssystem mit Videoüberwachung und Gegensprechanlage, schnelle Internetverbindung und Kabelfernsehen inklusive. Die Küche ist voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler.

Gebäudedetails:

- **Wohnfläche laut Unterlagen: 70,1 m²**

- **Tatsächliche Nutzfläche:** über 100 m²
- **Etage:** Hochparterre in einem 5-geschossigen Gebäude
- **Gebäudetyp:** Wohnblock, Baujahr 1996
- **Bausubstanz:** Ziegelbauweise, Gebäudezustand gut
- **Wohnungslage:** Śródmieście-Centrum
- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Keller:** vorhanden, ca. 7 m²
- **Verfügbarkeit:** ab dem 01.09.2025
- **Raumhöhe:** ca. 2,49 m

Diese Wohnung begeistert mit liebevoll durchdachtetem Design, praktischen Extras und einer fantastisch genutzten Raumaufteilung. Perfekt für Familien, Paare oder alle, die einfach mehr Raum zum Leben schätzen.

Optional: Der Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden – Preis auf Anfrage.

Einziehen und wohlfühlen!

Jetzt besichtigen und sich selbst überraschen lassen – diese Immobilie wird Sie begeistern.

Details

Wohnung zur Miete in Śródmieście-Centrum – Verfügbar ab 01.09.2025

Objekttyp: Wohnung

Lage: Śródmieście-Centrum

Gesamtfläche: 70,10 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1996

Zustand des Gebäudes: Gut

Standard der Wohnung: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Räume:

- 2 Zimmer: je 11 m²
- Küche mit Fenster: 8,26 m²
- Badezimmer: 12 m²
- Separates WC: 3 m²
- Raumhöhe: 2,49 m
- Keller: 7 m²

Etagenanzahl: 5

Küche ausgestattet mit:

- Kühlschrank

- Backofen
- Geschirrspüler

Badezimmer-Ausstattung:

- WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken, Fenster, Handtuchheizkörper

Ausstattung und Merkmale:

- Fenster: Kunststoff
- Fußboden: Paneele, Terrakotta
- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: Fernwärme
- Kellerabteil
- Gegensprechanlage
- Überwachung (Monitoring)
- Garage
- Garderobe
- Internetanschluss
- Kabel-TV

Ausrichtung:

- Blick nach Norden, Süden und Osten

Verkehrsanbindung:

- Gute Erreichbarkeit über lokale Straße
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Infrastruktur in der Umgebung:

- Lebensmittelladen
- Krippe, Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Polizei
- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage Garderobe

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.