



Zentral in Stettin: Lichtdurchflutete 5-Zi.-Wohnung mit 81 m² nahe Kasprowicz-Park

181,000 € (769,900 PLN)

Baujahr 1930 5 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Charmantes 5-Zimmer-Apartment im Herzen von Stettin - großzügige 81 m² in Top-Lage

Willkommen in dieser einladenden, lichtdurchfluteten Wohnung im Zentrum von Stettin, nur wenige Schritte vom beliebten Kasprowicz-Park und zahlreichen Erholungsmöglichkeiten entfernt. Die Lage ist hervorragend – sowohl für Studierende, Familien als auch für Berufstätige, die städtische Nähe und grüne Umgebung schätzen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche von **81,01 m²** und befindet sich in einem gepflegten Altbau (Baujahr 1930, hochwertiger Ziegelbau) mit sehr gutem Gebäudezustand. Sie liegt in einem vierstöckigen Haus.

Die Immobilie bietet: - Fünf Schlafzimmer – ideal als Einzelzimmer nutzbar (vier Einzel- und ein Doppelzimmer) - Separate Küche mit Fenster - Badezimmer mit Dusche und Toilette - Zusätzliches, separates WC für mehr Komfort - Geräumiger Flur - Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss - Kunststofffenster und strapazierfähige Bodenpaneele - Multimediaanschluss sowie Gegensprechanlage

Modernisierung

Die Wohnung wurde vor fünf Jahren umfassend renoviert. Modernisiert wurden u. a.: - Die komplette elektrische Anlage - Die Heizungsanlage mit einem energiesparenden, modernen Gas-Kombitherme - Neue Eingangstür - Abgehängte Decken zur Reduzierung der Heizkosten

Wohnkomfort

Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Gas-Zentralheizung – Sie genießen auch wohlig warme Duschen dank der Gas-Warmwasserbereitung.

Parkplatz & Umgebung

Ein Stellplatz ist im Innenhof durch ein ferngesteuertes Einfahrtstor zugänglich – bequem und sicher.

Die Nachbarschaft bietet eine hervorragende Infrastruktur: - Parkanlagen, Wald und Fluss in unmittelbarer Nähe - Zahlreiche Geschäfte, Bäckereien und Supermärkte - Fitnessstudio, Schwimmbad und Spielplätze - Grundschule, Kindergarten und Universität sind schnell zu erreichen - Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Apotheken, Gesundheitszentren und Restaurants in der Nähe - Nähe zum beliebten Einkaufszentrum Galaxy

Nebenkosten

Der monatliche Hausgeld beträgt **€114 (PLN 484)** und beinhaltet: -
Vorauszahlungen für Kaltwasser - Beitrag zum Instandhaltungsfonds -
Müllentsorgung - Allgemeine Betriebskosten

Zu den Nebenkosten kommen lediglich individuelle Strom- und
Gasverbrauchskosten hinzu.

Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem **1. Juni 2025** – perfekt planbar für Eigenbedarf oder als
Kapitalanlage.

Erleben Sie das Leben im Zentrum Stettins – eine harmonische Verbindung
aus urbaner Vielfalt und grüner Erholung!

Details

**Wohnung im Zentrum – 3-Zimmer-
Altbau mit Charme**

Verfügbar ab: 01.06.2025

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 81,01 m²

Gebäudeart: Altbau (Baujahr 1930)

Bauweise: Ziegel

Etagenzahl gesamt (inkl. EG): 4

Stockwerk der Wohnung: Keine
Angabe

Zustand der Immobilie: Sehr gut

Standard: Bezugsfertig

Raumaufteilung

- Küche: separat
- Badezimmer: 1 (mit WC und
Dusche)

- Separates WC: 1
- Kellerabteil vorhanden

Ausstattung

- Fenster: Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Laminat
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung:
Zweikreislauf-Gasgerät
- Internetanschluss: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Küche: mit Kühlschrank und
Backofen ausgestattet

Parken

- Garage: vorhanden
- Stellplatz: 1

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Lebensmittelgeschäfte
- Kindergarten und Grundschule
- Apotheke
- Polizei
- Restaurants und Cafés
- Fitnessclub

- Spielplatz
- Park, Wald und Fluss
- Schwimmbad
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Eine attraktive Immobilie in gepflegtem Altbau mit moderner Ausstattung – ideal für Familien oder Paare, die das Leben im Zentrum genießen möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.



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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.