



Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen der historischen Altstadt

156,000 € (660,000 PLN)

Baujahr 1960 3 Zimmer ~59 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen der Altstadt – 58,56 m²

Im beliebten Stadtteil Stare Miasto gelegen, bietet diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung ein harmonisches Wohnerlebnis in unmittelbarer Nähe zu den schönsten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Genießen Sie den täglichen Blick aus dem Wohnzimmerfenster auf ein liebevoll gestaltetes, begrüntes Innenhof-Areal mit Spazierwegen und Sitzmöglichkeiten.

Aufteilung:

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von 58,56 m² befindet sich in einem gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 1960 und bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept:

- Großzügiger, heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Separat gelegene, helle Küche mit Fenster
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Funktionales Badezimmer
- Zusätzliches WC
- Großer Flur mit viel Stauraum

Zweiseitige Fensterlagen sorgen für optimale Lichtverhältnisse den ganzen Tag über.

Ausstattung:

- Heizungs- und Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Kellerraum inkludiert
- Garage optional verfügbar (€28.300 [PLN 120.000])
- Monatliche Nebenkosten ca. €233 (PLN 990), inklusive Vorauszahlungen für Wasser, Heizung, Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen, Müllentsorgung etc.
- Monatlicher Beitrag für die Garage ca. €22 (PLN 92)

Lage:

Die Lage dieser Immobilie ist wirklich einzigartig – direkt im historischen Altstadtbereich. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Das Schloss der Pommerschen Herzöge
- Die beeindruckende Jakobskathedrale
- Die Uferpromenade an der Oder und die Chrobry-Wälle
- Einkaufszentren Kaskada und Galaxy
- Der Hauptbahnhof – bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar

- Exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr per Bus und Straßenbahn

Dieses Wohnangebot eignet sich ideal für alle, die das urbane Leben, kulturelle Vielfalt und grüne Rückzugsorte unmittelbar vor der eigenen Haustür schätzen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Details

Wohnung in der Altstadt – 58,56 m² mit Garage und Keller

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 58,56 m² befindet sich im Herzen der Altstadt in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960. Das Gebäude besteht aus insgesamt 4 Etagen.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Ziegeln errichtet, was für gute Wärmedämmung und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Aufteilung und Ausstattung:

Fläche: 58,56 m²

- 3 Zimmer
- Separate Küche

- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- Keller vorhanden
- Garage inklusive
- Gasanschluss vorhanden

Gebäudestandard:

- Baujahr: 1960
- Material: Ziegel
- Zustand: gut

Versorgung:

- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Zentralheizung aus dem städtischen Netz

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die das urbane Leben in der traditionsreichen Altstadt schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur und solide Bauqualität legen. Die vorhandene Garage und der zusätzliche Stauraum im Keller bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage 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.

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.