



## Stilvolle 95 m<sup>2</sup> Wohnung im Zentrum von Stettin – modernisiert und hochwertig ausgestattet

**199,000 € (850,000 PLN)**

Rok budowy 1930 3 Pokoje ~95 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvolle Wohnung im Herzen der Stadt – Hochwertige Ausstattung und durchdachtes Design**

Zum Verkauf steht eine geschmackvoll eingerichtete Wohnung mit einer Fläche von knapp 95 m<sup>2</sup>, gelegen im dritten Obergeschoss eines Gebäudes im absoluten Stadtzentrum.

Die Immobilie wurde im Jahr 2015 einer umfassenden Renovierung unterzogen, begleitet von einem professionellen Innenarchitekten. Diese Sorgfalt und das Augenmerk auf Details sind bereits beim Betreten der Wohnung spürbar:

Vorherrschende Farbnuancen aus Weiß, Grau und Beige schaffen eine elegante und harmonische Wohlfühlatmosfera.

Der Boden aus hochwertigen Eichenholzdielen bildet einen stilvollen Kontrast zu den hellen Farbtönen der Einrichtung. In Küche und Badezimmer wurden geschmackvolle Bodenfliesen verlegt – beide Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für besonderen Komfort sorgt.

Die Fenster wurden durch moderne 3-fach-verglaste Modelle eines renommierten Herstellers ersetzt. Decken sind zusätzlich mit PUR-Schaum isoliert und schallgedämmt worden. Heizungs- und Elektroinstallationen wurden vollständig erneuert – all das trägt zu äußerst niedrigen Betriebskosten bei.

Ein großer Teil der Möbel wurde maßgefertigt und passt perfekt zur eleganten Gestaltung der Räume. Technische Lösungen wie fernsteuerbare Heizung und ein integriertes Audiosystem in der gesamten Wohnung steigern den Wohnkomfort erheblich.

### **Raumaufteilung:**

- Eleganter Flur mit renovierten Innentüren
- Stilvolles Schlafzimmer mit großer Einbauschrankschrankwand und stimmungsvoller Beleuchtung
- Heller, gut geschnittener Wohnbereich mit integriertem Bücherregal
- Durchgangszimmer mit Zugang zu einem renovierten Balkon
- Funktional gestaltete Küche
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Separater Hauswirtschaftsraum / Ankleidezimmer

### **Im Preis inbegriffen:**

- Maßgefertigte Kücheneinrichtung mit BLUM-System (Soft-Close-Funktionen)
- Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube
- Alle fest eingebauten Möbel in den übrigen Räumen

Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiger Keller mit etwa 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ausgezeichnete Lage im Stadtzentrum, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung, die ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage und die niedrigen Unterhaltskosten.

**Eine ideale Wahl für alle, die stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau suchen.**

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil - Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 94,54 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Unterkellerung / Keller:** Vorhanden

**Gasanschluss:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

## Cechy nieruchomości

Keller Gas 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41