



## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin – ideal zum Wohnen oder Vermieten**

**187,000 € (799,000 PLN)**

Rok budowy 2012    3 Pokoje    ~74 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum – ideal für Eigennutzung oder als Investition**

Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen und gleichzeitig großzügigen Wohnung für sich selbst oder als Kapitalanlage sind – dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen der Stadt. Dank ihrer Lage und optimalen Aufteilung eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch hervorragend als Mietobjekt – auch für die kurzfristige Vermietung.

### Die Wohnfläche von 74,02 m<sup>2</sup> umfasst:

- ein helles Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zu einem großen Balkon mit Blick zum Innenhof
- zwei separate Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit WC
- einen funktionalen Flur

### Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und erfordert lediglich kleinere Auffrischungsarbeiten wie das Streichen der Wände. Beheizt wird sie über das städtische Fernwärmesystem, ebenso beziehen Sie Warmwasser zentral. Die monatlichen Betriebskosten (Hausgeld) betragen ca. €82 (PLN 350), zuzüglich individueller Verbrauchsabrechnung mit dem städtischen Energieversorger.

### Zusätzliche Informationen:

Ein Stellplatz kann bei Interesse zusätzlich erworben werden.

Der Kaufpreis ist verhandelbar.

Diese Wohnung bietet durchdachten Komfort, eine beneidenswerte Lage im Zentrum sowie großes Vermietungspotenzial – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 74,02 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2012

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Hohlblockstein

**Küchentyp:** Küchenöffnung zum Wohnraum

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

## Cechy nieruchomości

Aufzug 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