



## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Innenstadtlage von Stettin

**171,000 € (723,000 PLN)**

Rok budowy 2001 2 Pokoje ~45 m<sup>2</sup>

### Opis

**Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler, grüner Lage – ideal für Stadtliebhaber und Naturliebhaber**

Wir präsentieren Ihnen eine komfortable und lichtdurchflutete Wohnung mit einer Fläche von ca. 44,86 m<sup>2</sup>, gelegen im 4. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes mit Aufzug. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Straße – nur wenige Gehminuten vom malerischen Park Kasprowiczka und der renommierten Allee Jana Pawła entfernt.

### Highlights der Wohnung:

- **Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon**

Der große Wohnbereich punktet mit bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen und einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Der Blick ins Grüne auf die Baumkronen schafft eine ruhige und private Atmosphäre – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

- **Offene, moderne Küchenzeile**

Die Einbauküche ist ausgestattet mit modernen Geräten wie Backofen, Kochfeld und Kühlschrank. Alles, was Sie für komfortables Kochen brauchen, ist bereits vorhanden.

- **Gemütliches Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne, Helligkeit sowie eine angenehme Wohlfühlatmosfera – perfekt für entspannte Nächte.

- **Badezimmer mit Walk-in-Dusche**

Die moderne, hochwertig ausgestattete Dusche, stilvolle Fliesen und zeitgemäßes Design sorgen für ein elegantes und funktionales Badezimmerambiente.

- **Viel Stauraum**

Zwei eingebaute Kleiderschränke (Typ Komandor) sowie ein freistehender Schrank inklusive Waschmaschine bieten großzügige Aufbewahrungsmöglichkeiten.

- **Sonniger Balkon**

Ob Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend – der Balkon mit Blick ins Grüne ist der perfekte Ort zum Durchatmen und Genießen.

- **Hochwertige Ausstattung nach umfassender Renovierung**

Die Wohnung wurde vollständig renoviert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Thermoisolierende Verdunkelungsrollos sorgen für ein angenehmes Raumklima und vollständige Abdunklung.

### Gebäude & Zusatzinformationen:

- Gepflegtes Treppenhaus mit modernem Aufzug
- Zugang zum Haus ausschließlich für Bewohner – mehr Sicherheit und Privatsphäre
- Bequeme und effiziente Fernwärmeversorgung

- Monatlicher Instandhaltungsfonds: ca. €26 (PLN 112,15)

### Lage:

Die Lage ist kaum zu übertreffen:

- Jasne Błonia – ca. 5 Gehminuten
- Park Kasprowicza – ca. 10 Gehminuten
- Rathaus – ca. 5 Gehminuten
- Zahlreiche Cafés und Restaurants in einem Radius von 500 m
- Einkaufszentrum „Galaxy“ – ca. 1,5 km entfernt
- Hervorragende Anbindungen an Bus- und Straßenbahnlinien

### Infrastruktur & Umgebung:

Die Umgebung bietet alles, was Familien, Studenten oder Berufstätige suchen. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Schulen, Kindergärten und Hochschulen. Die grüne, zentrale Lage in Kombination mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen macht diese Wohnung zur perfekten Wahl für alle, die urbanen Komfort mit Naturverbundenheit verbinden möchten.

**Diese Immobilie vereint moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine begehrte Lage im Herzen der Stadt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

## Szczegóły

**Eigentumswohnung im Stadtzentrum –  
44,86 m<sup>2</sup> – Exzellenter Zustand**

**Objekttyp:** Wohnung  
**Stadtteil:** Śródmieście (Stadtzentrum)  
**Wohnfläche:** 44,86 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Apartmenthaus  
**Baujahr:** 2001  
**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegelbau  
**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Beschreibung:**  
Zum Verkauf steht eine gepflegte und modern ausgestattete Eigentumswohnung im Herzen von Śródmieście. Die Wohnung befindet sich in einem 5-stöckigen Apartmenthaus aus dem Jahr 2001 und

besticht durch ihre zentrale Lage sowie einen sehr guten Standard.

Der Wohnraum ist offen gestaltet und verfügt über einen praktischen Küchenbereich (Kochnische), der sich harmonisch in das Wohnambiente integriert. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

### **Raumaufteilung:**

- Offene Küche (Kochnische)
- 1 Badezimmer

### **Ausstattung:**

- Bodenbelag: Laminatpaneele
- moderne Heizungsversorgung durch Fernwärme
- Warmwasser über das städtische Versorgungsnetz
- Aufzug im Gebäude
- Gegensprechanlage
- Vollständig umzäuntes Grundstück

## **Cechy nieruchomości**

Aufzug    Zaun    Balkon

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Śródmieście. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **In der Umgebung:**

- Stadtpark in der Nähe
- Supermarkt in der Nähe
- Kindertagesstätte (Krippe) in der Nähe
- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Universität / Hochschule in der Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Spielplatz in der Nähe

Ein ideales Zuhause für Stadtliebhaber oder Anleger, die Wert auf Lage, Komfort und gute Infrastruktur legen.

## 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