



## Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz & separater Küche

**177,000 € (749,000 PLN)**

Rok budowy 1939   3 Pokoje   ~104 m<sup>2</sup>

### Opis

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, separater Küche und Stellplatz – ideal für Familien oder Home-Office**

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung besteht aus drei geräumigen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind – perfekt als Wohnzimmer, Schlafzimmer und zusätzliches Kinderzimmer oder Büro.

Das große Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu einem **sonnigen Balkon**, der sich hervorragend zum Entspannen nach einem langen Tag eignet.

Die **separate Küche** ist vollständig mit modernen Einbaumöbeln ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Gästen.

Das **Badezimmer** ist großzügig geschnitten, frisch renoviert und funktional eingerichtet. Es bietet viel Komfort und überzeugt durch modernes Design.

Ein zusätzliches **Multifunktionszimmer** ergänzt das Raumangebot – nutzbar als Home-Office, begehbare Kleiderschrank oder kleines Gästezimmer.

Der Grundriss der Wohnung ist durchdacht gestaltet und bietet eine **praktische Raumaufteilung** mit einem zentralen Flur, der einen bequemen Zugang zu allen Zimmern ermöglicht.

Die Immobilie befindet sich in einem **gepflegten Gebäude** mit **sicherem Eingangsbereich** samt Überwachungskamera, was ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Zur Wohnung gehört ein **eigener Kellerraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem ist ein **Stellplatz auf einem überwachten Parkplatz** hinter einem ferngesteuerten Tor enthalten – ein echter Pluspunkt in städtischer Lage.

### Weitere Highlights:

- **Verwaltungskosten:** ca. €145 (PLN 620) monatlich für drei Personen – inklusive Hausverwaltung, Müllentsorgung, Kaltwasser-Vorauszahlung sowie Instandhaltungsrücklage
- **Heizung:** effiziente Gasheizung mit neuem Brennwertgerät
- **Bodenbeläge:** pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden

Diese attraktive Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die großzügiges Wohnen mit funktionalem Schnitt, guter Ausstattung und zusätzlichem Komfort wie Balkon und Stellplatz zu schätzen wissen. Sie befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung und ist sofort bezugsfrei.

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung  
**Verfügbar ab:** 03.05.2025  
**Stadtteil / Wohngegend:** Śródmieście  
**Gesamtfläche:** 103,60 m<sup>2</sup>  
**Gebäudeart:** Altbau (Mehrfamilienhaus)  
**Baujahr:** 1939  
**Standard:** Sehr gut  
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Mit Fenster  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Stockwerke (inkl.  
Erdgeschoss):** 3

**Warmwasserbereitung:** Gas-  
Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-System)  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Keller:** Ja  
**Telefonanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Internetanschluss:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja  
**Türsprechanlage / Gegensprechanlage:**  
Ja  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Stellplätze:** 1  
**Anzahl der Balkone:** 1

## Cechy nieruchomości

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.

## 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