



## Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin mit modernem Komfort

**165,000 € (699,000 PLN)**

Rok budowy 1930 3 Pokoje ~88 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im Herzen der Stadt mit modernisierten Gemeinschaftsflächen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1930 mit repräsentativer Fassade, modernisierten Eingangsbereichen und einem frisch renovierten Treppenhaus.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 87,9 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei helle und geräumige Zimmer und bietet viel Raum zur Entfaltung – ideal für Paare, Familien oder als stilvoller City-Rückzugsort.

## **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer – ca. 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer – ca. 20 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer – ca. 18 m<sup>2</sup>
- Separate Küche – ca. 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschine – ca. 7 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 1 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Flur – ca. 9 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört zudem ein praktischer Kellerraum – ideal als zusätzlicher Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurden sämtliche Installationen (Wasser, Strom und Gas) erneuert. Moderne Kunststofffenster sorgen für ruhiges Wohnen und der installierte Video-Türöffner bietet zusätzliche Sicherheit. Der Blick auf die gepflegten Innenhöfe in östliche und westliche Richtung verleiht den Räumen eine angenehme Lichtstimmung zu fast jeder Tageszeit.

## **Ausstattung & Komfort:**

- Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung
- Separate Küche
- Kabel-TV und Internet vorhanden
- Waschmaschine inklusive
- Gegensprechanlage mit Video
- Kleiderkammer
- Monitoring im Gebäude

Für Bewohner steht ein neu gebautes, zweigeschossiges Tiefgaragenparkhaus mit ca. 260 Stellplätzen zur Verfügung sowie ein begrüntes Erholungsareal im Innenhof mit Kindertagesstätte – eine Seltenheit im Zentrum!

Die monatlichen Betriebskosten bei 3 Personen betragen ca. €188 (PLN 800) und beinhalten Abschlagszahlungen für Wasser, Müllentsorgung sowie den Instandhaltungsfonds – ein fairer Wert für dieses Wohnambiente im Zentrum.

### Lage:

Die Wohnung liegt in zentraler Citylage – direkt unweit von wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie dem modernisierten Stadtquartier rund um die Wojska-Polskiego-Straße und den Plac Zgody. Der beliebte Bogusława-Boulevard mit seinen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind fußläufig bequem erreichbar.

Ein weiteres Plus ist die Möglichkeit, die flexible Raumaufteilung auch für eigene geschäftliche Vorhaben zu nutzen – ob Homeoffice, Atelier oder Kanzleibetrieb, hier ist vieles denkbar.

**Eine attraktive Wohnung mit Stil, Komfort und einer Lage, die schwer zu übertreffen ist. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!**

## Szczegóły

**Eigenschaftstyp:** Wohnung

**Stadtteil / Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 87,90 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbauhaus

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Gut

**Gebäudestatus:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

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

4

**Warmwasserquelle:** Gastherme (2-Kreislauf)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garderobe / Ankleideraum:** Ja

**Ausrichtung:** Ost- und Westblick

**Badezimmerausstattung:**

- Waschmaschine

- Fenster

- Badewanne

- Waschbecken

- WC

- Handtuchheizkörper

## Cechy nieruchomości

Keller Gas Garderobe

## 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