



## Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Internationaler Schule in Stettin

**164,000 € (695,000 PLN)**

Rok budowy 2000    3 Pokoje    ~72 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Helle 3-Zimmer-Wohnung im ruhigen Zentrum von Szczecin**

Wir präsentieren Ihnen eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im Herzen von Szczecin, dennoch ruhig in der beliebten Straße Langiewicza – direkt gegenüber der internationalen Schule "Szczecin International School". Diese Lage bietet eine hervorragende Anbindung an Geschäfte, Bildungseinrichtungen, Gastronomie, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel – alles fußläufig erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2000 und ist sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage äußerst interessant. Ausländische Käufer können diese Immobilie problemlos erwerben.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** – großzügig geschnitten mit direktem Zugang zum Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Der Raum ist durch elegante Schiebetüren vom Flur getrennt.
- **Zwei separate Schlafzimmer**, eines mit Fenstern zum Innenhof, das andere straßenseitig gelegen.
- **Küche mit Fenster** – vollständig möbliert und ausgestattet mit Kühl-Gefrierkombination, Kochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube.
- **Badezimmer** – ausgestattet mit Badewanne inklusive Duschfunktion, WC, Waschmaschine sowie einem modernen, doppel funktionalen Gasbrennwertgerät für Warmwasser und Heizung.
- **Gäste-WC** – zusätzlich zum Hauptbadezimmer vorhanden.

### Ausstattung & Zustand:

- Wohnstandard: benötigt leichte Auffrischung
- Bauweise: massive Ziegelbauweise
- Fenster: Kunststofffenster mit Blick nach Osten und Westen
- Heizung & Warmwasser: moderne Gasetagenheizung
- TV-Kabelanschluss und Gegensprechanlage vorhanden
- Im Untergeschoss befindet sich ein zugehöriger privater Kellerraum
- Gepflegter Allgemeinzustand des Gebäudes

### Balkon & Parkmöglichkeiten:

Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung liegt an der Grenze zur kostenpflichtigen Parkzone – in unmittelbarer Umgebung sind kostenfreie Parkplätze verfügbar.

Optional kann ein Stellplatz in einem benachbarten Gebäude erworben werden zum Preis von **€15.220 (PLN 65.000)**.

### Nebenkosten & Möblierung:

Die monatlichen Betriebskosten an die Hausverwaltung betragen nur **€138 (PLN 590)**. Die auf den Bildern ersichtliche Möblierung kann ohne Aufpreis übernommen werden – ideal für einen direkten Einzug oder eine sofortige Vermietung.

### Zusätzliche Vorteile:

- Zentrale, aber ruhige Lage
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Internationale Schule gegenüber der Immobilie
- Nur 4 Etagen im Gebäude – angenehme Nachbarschaft
- Wohnung im 3. Obergeschoss, kein Aufzug
- Schlüsselfertige Übergabe möglich

Diese Immobilie ist die perfekte Kombination aus Stadtleben und Komfort – mit viel Potenzial für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Zögern Sie nicht, dieses besondere Angebot kennenzulernen!

## Szczegóły

**Eigentumswohnung im Zentrum – 71,60 m<sup>2</sup>**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 71,60 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2000

**Zustand der Wohnung:**

Renovierungsbedürftig

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küche:** Mit Fenster

**Badezimmer:** 1

**WC:** 1

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

4

**Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Balkone:** 1

**Ausrichtung:** Ost und West

**In der Nähe:**

- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule

- Universität/Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

## 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