



## Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin – ideal für Familien und Stadtliebhaber

**153,000 € (649,000 PLN)**

Rok budowy 1989   3 Pokoje   ~75 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes 3-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt – ideal für Familien und Stadtliebhaber**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 75 m<sup>2</sup> befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnblocks im zentral gelegenen Stadtteil Śródmieście-Centrum. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1989 und steht auf einem vollständig umzäunten Grundstück – für maximale Sicherheit, Ruhe und Privatsphäre.

### Highlights der Wohnung

- **Durchdachter Grundriss:** Die Räume sind clever und funktional aufgeteilt – perfekt für Familien mit Kindern oder Menschen, die Wert auf Großzügigkeit legen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Innenräume wurden in einem modernen, sehr guten Standard gestaltet.
- **Offene Küche mit Lichtdurchlass:** Ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler – ideal für alle, die gerne kochen.
- **Heller Wohnbereich:** Durch die Lage im obersten Stockwerk profitieren Sie von viel natürlichem Licht und schöner Aussicht.
- **Praktisches Badezimmer:** Mit moderner Ausstattung und ausreichend Platz. Insgesamt verfügt die Wohnung über ein Badezimmer.

### Technische Besonderheiten

- **Bauweise:** Massiver Bau aus Porenbeton – für ein angenehmes Raumklima.
- **Heizung:** Fernwärme aus dem lokalen Netz – effizient und zuverlässig.
- **Warmwasser:** Versorgung über das städtische Leitungsnetz.
- **Gasanschluss:** Vorhanden.
- **Bodenbeläge:** Pflegeleichte und elegante Laminatböden.
- **Zugangssicherheit:** Die Wohnung ist mit einem funktionalen Gegensprechanlage ausgestattet.

### Lage und Umgebung

Die Lage im zentralen Śródmieście-Centrum bietet unschlagbare Vorteile:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In direkter Umgebung verfügbar – perfekte Anbindung innerhalb der Stadt.
- **Einrichtungen für Familien:** Spielplatz, Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit & Alltag:** Supermärkte, Apotheke, Universitäten, Restaurants, Fitnessstudio, Bank, Krankenhaus – alles einfach zu Fuß erreichbar.

## Verfügbarkeit

Die Immobilie ist bezugsfrei ab dem **08.08.2025** – planen Sie jetzt schon Ihr neues Leben in dieser attraktiven urbanen Lage!

---

Egal ob Sie eine ruhige Umgebung im Herzen der Stadt suchen oder eine moderne Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur – dieses Angebot wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Szczegóły

**Wohnung im Zentrum von Śródmieście**  
– verfügbar ab dem **08.08.2025**

**Typ:** Wohnung

**Lage:** Stadtteil Śródmieście-Centrum

**Wohnfläche:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1989

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Baumaterial:** Porenbeton

**Standard:** Sehr gut

### Ausstattung

- **Küche:** mit Durchreiche
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Badezimmer:** 1
- **Heizung:** Fernwärme aus dem lokalen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Versorgungsnetz
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Küche mit Geräten:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler

- **Sicherheitsausstattung:**

Gegensprechanlage

- **Grundstückseinfassung:**

vollständig umzäunt

### Umgebung

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Geschäfte
- Kindergarten
- Grundschule
- Universität
- Stadtverkehr (öffentliche Verkehrsmittel)
- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

Ein ideales Zuhause für Familien,  
Studierende oder alle, die zentrales

Wohnen mit guter Ausstattung und  
Nahversorgung verbinden möchten.

## **Cechy nieruchomości**

Gas   Zaun   Garten

## 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