



## Stettin: Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial für Eigennutzung oder Vermietung

**156,000 € (660,000 PLN)**

Rok budowy 1965   3 Pokoje   ~74 m<sup>2</sup>

### Opis

**Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin – Ideal für Wohnen oder Vermietung**

Willkommen im Stadtzentrum von Stettin – nur wenige Schritte vom Plac Grunwaldzki und dem Plac Rodła entfernt. Diese Wohnung bietet nicht nur eine ausgezeichnete Lage, sondern auch ein komfortables Wohngefühl, das städtisches Leben und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

### Lage, die begeistert

Tauchen Sie ein in das pulsierende Leben der Stadt: Genießen Sie den Kaffee am Morgen in einem nahegelegenen Café, erledigen Sie Ihre Besorgungen zu Fuß oder erreichen Sie bequem Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Hier haben Sie alles in greifbarer Nähe – und sparen sich gleichzeitig lange Anfahrtswege.

### Die Wohnung

Mit einer Wohnfläche von 73,91 m<sup>2</sup> erwartet Sie hier ein durchdachter Grundriss:

- **Großzügiges Wohnzimmer** – Ihr Treffpunkt für gemütliche Abende,
- **Zwei helle Schlafzimmer** – perfekt für Familien, Wohngemeinschaften oder zur Vermietung,
- **Separate Küche (10,05 m<sup>2</sup>)** – ideal zum Kochen im Tageslicht,
- **Praktisches Badezimmer** – funktional und sofort nutzbar,
- **Einladender Flur** – mit Platz für Schränke und Garderobe.

### Zusätzliche Vorteile

- **Kellerraum** – zusätzlicher Stauraum für saisonale Gegenstände,
- **Dachboden direkt neben der Wohnung** – praktisch zum Trocknen der Wäsche oder als zusätzlicher Nutzraum,
- **Eingezäunter Hof mit Parkmöglichkeiten** – sicher und komfortabel,
- **Monatliches Hausgeld: €301 (PLN 1.284)** – inklusive Heizkosten mit jährlichen Rückzahlungen (aktuell ca. €704 / PLN 3.000).

### Komfortabel wohnen oder clever investieren

Diese Immobilie eignet sich besonders für:

- **Familien** – Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe,
- **Investoren** – die zentrale Lage und der praktische Schnitt mit drei Zimmern bieten ideale Voraussetzungen für eine solide Mietrendite.

Bitte beachten: Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk (5. Etage ohne Aufzug) – ideal für alle, die auf Privatsphäre und Ruhe Wert legen.

## Ausstattung im Überblick

- **Baujahr:** 1965
- **Gebäude:** Mehrfamilienhaus (5 Etagen)
- **Bauweise:** Ziegelmauerwerk
- **Standard:** gepflegt und sofort bewohnbar
- **Heizung und Warmwasser:** Stadtversorgung
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage
- **Zugang:** vollständig umzäunt
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in unmittelbarer Nähe

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um mitten im Herzen von Stettin ein neues Zuhause zu finden oder eine attraktive Kapitalanlage zu sichern. Dieses Objekt bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten für Ihre persönlichen oder geschäftlichen Wohnideen.

## Szczegóły

**Wohnung im Zentrum – 73,91 m<sup>2</sup> – gute Lage und Ausstattung**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum

**Gesamtfläche:** 73,91 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1965

**Zustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

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

**Raumaufteilung:**

- **Küche:** Getrennt, mit einer Fläche von

10,05 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 1

**Ausstattung und Merkmale:**

- Zentralheizung aus dem städtischen Netz

- Warmwasser aus dem städtischen Netz

- Gegensprechanlage

- Vollständig eingezäuntes Grundstück

- Gute Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr in direkter Nähe

**Kosten:**

- Monatliche Kosten: ca. €165 (PLN 700)

## Cechy nieruchomości

Zaun   Keller   Aufzug   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