



## Zentrale 4-Zimmer-Wohnung mit XXL-Terrasse in gepflegtem Haus in Stettin

**208,000 € (880,000 PLN)**

Rok budowy 2001   4 Pokoje   ~83 m<sup>2</sup>

### Opis

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckender Terrasse im Herzen der Stadt**

Entdecken Sie diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup> und einer außergewöhnlich großen Terrasse von über 43 m<sup>2</sup> – ein echtes Juwel im Stadtzentrum!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, 2001 errichteten Mehrfamilienhaus von sehr gutem Standard. Das Gebäude ist in einem idealen Zustand und wurde aus hochwertigem Mauerwerk gebaut.

### Ein Highlight: Die Terrasse

Die weitläufige Terrasse befindet sich straßenseitig in der Höhe des ersten Obergeschosses – bequem zugänglich vom Erdgeschoss (barrierefrei) und gleichzeitig angenehm abgeschirmt, sodass Sie Privatsphäre und Komfort zugleich genießen können. Perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung ist offiziell als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Badezimmer und separatem WC eingetragen, wurde jedoch von den derzeitigen Eigentümern professionell in eine 4-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Dadurch bietet sie nun noch mehr Platz für Familienleben oder Home-Office.

Besonders hervorzuheben sind:

- Getrennte Küche mit praktischem Schnitt
- Großzügiger Wohnbereich
- 1 modernes Badezimmer
- Separates WC
- Zusätzlicher Stauraum durch geschickte Raumaufteilung

Ein gepflegter Gemeinschaftsflur rundet das Gesamtbild ab.

### Weitere Merkmale

- Erdgeschosswohnung in einem 5-stöckigen Gebäude
- Mit Gasanschluss
- Zugang zu einem eigenen Gartenbereich
- Garage vorhanden

### Kosten

Die monatlichen Nebenkosten inklusive Abschläge betragen ca. €202 (PLN 860) bei Nutzung durch 5 Personen.

## Ideal für Familien oder Investoren

Ob Sie ein neues Zuhause im städtischen Zentrum suchen oder eine solide Kapitalanlage – dieses Objekt überzeugt durch Lage, Ausstattung und den hervorragenden Zustand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

## Szczegóły

### Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Garten im Zentrum von Szczecin

#### Lage

Die Immobilie befindet sich im zentralen Stadtteil **Śródmieście-Centrum** in Szczecin, in einem gepflegten **Apartmenthaus** aus dem Jahr **2001**. Die Lage bietet sowohl die Nähe zum städtischen Leben als auch Ruhe und Privatsphäre dank des grünen Umfelds und einem eigenen Garten.

#### Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle **3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Gesamtfläche von 83,00 m<sup>2</sup>** liegt im **Erdgeschoss** eines fünfstöckigen Gebäudes (einschließlich Erdgeschoss). Der Zustand der Wohnung ist **sehr gut**, das Gebäude selbst befindet sich in einem **idealen Zustand**.

Die Wohnung besteht aus: - einem geräumigen Wohnzimmer mit Zugang zum

Garten, - zwei Schlafzimmern, - einer **separaten Küche**, - einem Badezimmer mit Badewanne, - einem Flur mit praktischem Stauraum.

#### Ausstattung

- **Wände aus Ziegelstein**, was für eine solide Bauweise spricht,
- **separate Küche** mit Anschluss für Gasgeräte,
- **Gasanschluss vorhanden**,
- **Badezimmer mit natürlicher Belüftung**,
- **Garage vorhanden** – bietet nicht nur Komfort, sondern auch zusätzliche Sicherheit,
- **Eigener Garten** – ein Highlight dieser Wohnung, ideal zum Entspannen oder Gärtnern.

#### Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€262 (PLN 1.115)**.

**Weitere Informationen**

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Familien oder alle, die citynah und zugleich ruhig wohnen möchten. Dank der

exzellenten Lage in der Innenstadt sind zahlreiche Geschäfte, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

**Cechy nieruchomości**

Erdgeschoss Gas Garage

## 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