



## Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Stettin direkt am beliebten Jasne-Błonia-Park

**179,000 € (759,000 PLN)**

Rok budowy 1930   3 Pokoje   ~65 m<sup>2</sup>

### Opis

**Helles 3-Zimmer-Apartment in erstklassiger Lage an den Jasne-Błonia-Parkanlagen**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1930 und überzeugt durch ihre hervorragende Lage direkt an den beliebten Jasne Błonia-Parkanlagen.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 64,86 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3 gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer

- **Ausrichtung:** Fenster nach drei Himmelsrichtungen – optimale Lichtverhältnisse den ganzen Tag
- **Küche:** separate Küche mit Fenster
- **Badezimmer:** funktionales Tageslichtbad
- **Etage:** 2. Obergeschoss in einem Haus mit nur zwei Etagen
- **Gebäudezustand:** sehr gepflegt – Dach und Fassade wurden bereits erneuert
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Zusätzliche Flächen:** geräumiger Dachboden, gemeinschaftliche Trockenräume und Keller
- **Parken:** Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude
- **Ausstattung:** Gegensprechanlage vorhanden

### **Investitionsmöglichkeit:**

Die Wohnung ist aktuell vermietet – ein ideales Angebot für Anleger mit der Möglichkeit, das bestehende Mietverhältnis zu übernehmen.

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Szczecin – direkt an den Jasne Błonia. Die grüne Umgebung, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und eine vollständige urbane Infrastruktur machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv.

### **Warum diese Wohnung?**

- Seltene Gelegenheit in ruhiger, zentrumsnaher Bestlage
- Gepflegter Altbaucharme kombiniert mit guter Bausubstanz
- Nur zwei Wohnungen pro Etage – mehr Privatsphäre und Ruhe
- Große Nachfrage bei Mietern aufgrund von Lage und Ausstattung

Verpassen Sie nicht diese besondere Gelegenheit! Wohnungen mit dieser Kombination aus Lage, Zustand und Potenzial werden nur selten angeboten. Ideal für Eigennutzer mit Sinn für Qualität – oder als Kapitalanlage mit solider Renditechance.

Nebenkosten der Mieteinnahmen: €350 (PLN 1.492) mtl.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Szczegóły

### **Helle 3-Zimmer-Wohnung in hervorragendem Zustand – Jasne Błonia, Stettin**

Diese charmante, lichtdurchflutete Wohnung mit einer Gesamtfläche von 64,86 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 im begehrten Stadtteil Jasne Błonia in Stettin.

Die Immobilie liegt im 2. Stockwerk eines soliden zweigeschossigen Gebäudes, das sich in einem sehr guten Zustand befindet – sowohl technisch als auch optisch. Das Haus wurde in traditioneller Massivbauweise aus Ziegeln errichtet.

Die Wohnung überzeugt durch ihren ausgezeichneten Standard. Sie besteht aus drei gut geschnittenen, hellen Zimmern, einer halboffenen Küche, einem eleganten Badezimmer sowie einem Flur. Die halboffene Küche sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und verbindet Funktionalität mit Wohnkomfort.

Ein weiteres Plus stellt der zur Wohnung gehörende Keller dar – ideal zur Aufbewahrung zusätzlicher Gegenstände.

Die Immobilie ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet, die für zusätzliche Sicherheit sorgt.

#### **Kostenübersicht:**

Verfügbarkeit von Nutzflächen wie einem separaten Keller ist inklusive. Die monatlichen Nebenkosten wurden im Angebot nicht angegeben.

#### **Wichtigste Merkmale:**

- Fläche: 64,86 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Baujahr: 1930
- Bauweise: Ziegel
- Gebäudezustand: Sehr gut
- Wohnungsausstattung: Sehr guter Standard
- Etage: 2. von 2
- Küche: halboffen
- Badezimmer: 1
- Keller: vorhanden
- Gegensprechanlage: ja

Die Wohngegend Jasne Błonia ist bekannt für ihre Nähe zu Grünflächen, repräsentative Wohnlagen und eine sehr gute Infrastruktur. Ideal für Familien, Paare oder alle, die zentral, aber ruhig wohnen möchten.

## Cechy nieruchomości

Keller

## 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