



## Stettin: Stilvolle 3-Zimmer- Altbauwohnung in Toplage nahe Oder und Schloss

**282,000 € (1,200,000 PLN)**

Baujahr 2010   3 Zimmer   ~80 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Herzen der Altstadt von Stettin

Zum Verkauf steht eine stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 80,17 m<sup>2</sup>, gelegen in der historischen Altstadt von Stettin, direkt an der malerischen Straße Targ Rybny. Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage.

#### Aufteilung der Wohnung:

- **Wohnzimmer** – ca. 34 m<sup>2</sup>: Ein beeindruckender, heller Raum, der durch seine Offenheit ein perfektes Ambiente für Entspannung und gesellige Stunden bietet.

- **Zwei Schlafzimmer** – ca. 15 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>: Ideal als ruhiger Schlafbereich, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar.
- **Badezimmer** – ca. 4 m<sup>2</sup>: Funktional und geschmackvoll eingerichtet.
- **Hauswirtschaftsraum** – ca. 3 m<sup>2</sup>: Ausgestattet mit Waschmaschine und Trockner – praktisch und platzsparend.
- **Küche** – ca. 8 m<sup>2</sup>: Modern und voll ausgestattet mit hochwertigen Geräten wie einem Backofen mit Mikrowellenfunktion, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Wasserspender und Eiswürfelbereiter sowie einer großen Gefriertruhe. Ein Paradies für Kochbegeisterte.

### **Ausstattung & Besonderheiten:**

- Hochwertige Küchengeräte
- Funktionale Raumaufteilung
- Viel Tageslicht durch große Fenster
- Gepflegter Zustand
- Waschmaschine und Trockner inklusive

### **Lage – Historisches Flair & Moderne Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Stettins – inmitten der Altstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Das Pommersche Herzogsschloss
- Der Fluss Oder und die Marina auf der Insel Łasztownia
- Die beliebten Boulevards und die Chrobry-Wälle
- Altstadtgassen mit Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen
- Der Hauptbahnhof (PKP) und Fernbusbahnhof (PKS)
- Die Medizinische Universität

Diese Lage verbindet Geschichte und Kultur mit optimaler Anbindung und urbanem Lebensstil. Egal ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnung oder Investition – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Verkehrsanbindung

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur „trasa zamkowa“ – der Schlossroute, die schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile auf dem rechten Oderufer sowie den Zugang zu den wichtigsten Hauptverkehrswegen gewährleistet.

## Warum diese Immobilie?

- Exklusive Lage in der Altstadt
- Großzügiger Grundriss mit durchdachter Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- Nähe zu kulturellen Highlights und Infrastruktur
- Ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage

Erleben Sie das einzigartige Lebensgefühl im historischen Zentrum von Stettin – mit Komfort, Stil und allem, was das urbane Leben zu bieten hat.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Lagen der Stadt!**

## Details

**Immobilienart:** WOHNUNG

**Verfügbar ab:** 25.01.2024

**Alter Preis:** 950.000 PLN

**Stadtteil – Wohngebiet:** Altstadt (Stare Miasto)

**Gesamtfläche:** 80,17 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** EIGENTUM

**Miteigentumsanteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** BÜROGEBÄUDE

**Baujahr:** 2010

**Standard:** SEHR GUT

**Zustand des Gebäudes:** SEHR GUT

**Wandmaterial:** ZIEGEL

**Küchentyp:** KOCHNISCHE

**Küchenfläche:** 8 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Flächen der Badezimmer:** 4 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 15 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Warmwasser:** STÄDTISCHE  
VERSORGUNG

**Heizung:** ZENTRALHEIZUNG –  
STÄDTISCHES NETZ

**Internet:** JA

**Kabelfernsehen:** JA

**Kühlschrank:** JA

**Backofen:** JA

**Geschirrspüler:** JA

**Gegensprechanlage:** JA

**Fenstertyp:** KUNSTSTOFFFENSTER

**Bodenbelag:** PANEELE, FLIESEN

**Umzäunung:** VOLLUMZÄUNT

**Bad-Ausstattung:**

- HANDTUCHHEIZKÖRPER

- WASCHBECKEN

- WC

- BADEWANNE

**Zusätzliche Küchenausstattung:**

- MIKROWELLE: JA

**In der Nähe befinden sich:**

- Fluss

- Geschäft

- Kindergarten

- Grundschule

- Hochschule

- Marina

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Gastronomiebetrieb

## **Eigenschaften der Immobilie**

Zaun

## 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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41