



## Charmante Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – Investition oder neues Zuhause

**143,000 € (610,000 PLN)**

Baujahr 1938 3 Zimmer ~88 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktive Altbauwohnung im Herzen von Stettin – ideales Investment oder neues Zuhause!**

Wir freuen uns, Ihnen eine großzügige Wohnung mit Entwicklungspotenzial im Zentrum von Stettin (Szczecin) präsentieren zu dürfen!

Diese hervorragend gelegene Immobilie befindet sich nur etwa 600 Meter vom Brama Portowa (Tor des Hafens), 350–800 Meter von verschiedenen Fakultäten der Westpommerschen Technischen Universität sowie ca. 850 Meter vom Einkaufszentrum

Kaskada entfernt. Dank dieser zentralen Lage finden Sie alle wichtigen Anlaufstellen der Stadt in fußläufiger Entfernung – perfekt für Stadtliebhaber, Familien oder Investoren!

### Wohnungsdetails

- **Wohnfläche:** ca. 88,5 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Gebäudetyp:** Altbau (Wohnhaus)
- **Zimmeranzahl:** 3 große, separate Zimmer
- **Küche:** separat
- **Fenster:** moderne PVC-Fenster
- **Deckenhöhe:** über 3 Meter
- **Ausrichtung:** innenliegend – ruhig gelegen
- **Heizung/Warmwasser:** eigene Gasetagenheizung

Das Besondere an diesem Objekt ist sein charakteristischer Altbau-Charme mit hohen Decken und großen Fenstern, die dem Raum Licht und Weite verleihen. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch hervorragende Voraussetzungen zur individuellen Gestaltung.

Alle Räume sind einzeln begehbar, was vielseitige Nutzungskonzepte erlaubt – sei es zum Selbstwohnen, als Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung an Studierende. Das solide Mauerwerk sorgt für angenehmes Raumklima im Winter wie im Sommer.

### Weitere Merkmale

- Große, trockene und hohe Kellerfläche
- Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Dachboden
- Niedrige monatliche Betriebskosten: nur ca. €93 (PLN 400), inklusive Instandhaltungsrücklage
- Keine Kreditschulden in der Hausgemeinschaft
- Rechtlicher Status: vollständiges Eigentum

### Lagevorteile

Wer zentral wohnen möchte, trifft mit dieser Wohnung eine ausgezeichnete Wahl. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten

sowie kulturellen Hotspots macht diese Adresse zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt – oder einem rentablen Anlageobjekt auf dem florierenden Immobilienmarkt Szczecins.

Nutzen Sie das versteckte Potenzial dieser großzügigen Altbauwohnung und gestalten Sie sie nach Ihren Wünschen. Eine lohnenswerte Investition in bester Lage – sofort verfügbar!

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Dieses charmante Objekt wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!**

## Details

**Wohnung zum Verkauf – Śródmieście, Breslau**

**Preis:** ~620.000 PLN~ (aktualisierter Preis auf Anfrage)

**Wohnfläche:** 88,50 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 3

**Etage:** Hochparterre (Gebäude mit insgesamt 3 Etagen)

**Baujahr:** 1938

**Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Bauweise:** Ziegel

**Raumhöhe:** 3,15 m

**Zustand:** Renovierungsbedürftig

---

### Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche im Herzen von Breslau – Stadtteil Śródmieście. Die Immobilie befindet sich

in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1938 mit solider Ziegelbauweise.

Die Wohnung zeichnet sich durch hohe Decken (3,15 m) und eine klassische Raumaufteilung aus, ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie hervorragendes Potenzial zur individuellen Gestaltung.

---

### Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme, 2-Kreislauf-System
- **Küche:** Separat
- **Badezimmer:** 1
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Küche ausgestattet mit:**
  - Kühlschrank
  - Gasherd

- Backofen
  - **Sonstige Ausstattung:**
  - Gegensprechanlage
- 

### **Lage:**

Diese Wohnung befindet sich in Śródmieście, einem zentral gelegenen und gut angebundenen Stadtteil von Breslau. Die Umgebung bietet zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten.

### **In unmittelbarer Nähe befinden sich:**

- Parkanlagen
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule

- Bushaltestelle (PKS)
  - Öffentliche Verkehrsmittel
  - Apotheke
  - Gastronomiebetriebe
  - Fitnessstudio
  - Krankenhaus
  - Bank
  - Spielplatz
- 

Diese Wohnung ist ideal für Anleger, Familien oder Stadtliebhaber mit handwerklichem Geschick, die sich eine Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder eine Besichtigung!**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas 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.

## 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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.