



## Stilvolle Altbauwohnung mit Charme im Hochparterre im Zentrum von Stettin kaufen

**147,000 € (629,000 PLN)**

Baujahr 1938   2 Zimmer   ~73 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle Altbauwohnung im Herzen der Stadt – Hochparterre mit Charme

Zum Verkauf steht eine wunderschöne und atmosphärische Wohnung in einem gepflegten Altbau, gelegen im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mitten in der Innenstadt. Diese stilvolle Immobilie vereint klassischen Charme mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet viel Platz für individuelles Wohnen.

#### Raumaufteilung der ca. 73,11 m<sup>2</sup> großen Wohnung:

- **Großzügiges Wohnzimmer**

Ein lichtdurchfluteter Raum mit viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

- **Geräumiges Schlafzimmer**

Ideal als Rückzugsort – ausreichend Fläche für ein Doppelbett und Schranklösungen.

- **Voll ausgestattete Küche in Einbauoptik**

Die moderne Einbauküche bietet reichlich Stauraum sowie eine angenehme Arbeitsfläche.

- **Zwei separate Flure**

Ermöglichen eine durchdachte Strukturierung der Wohnung und sorgen für zusätzlichen Stauraum.

- **Zwei unabhängige Badezimmer**

Ideal für Familien oder Gäste – jedes Bad bietet Privatsphäre und Komfort.

### **Zusätzliche Merkmale:**

- Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** – ideal für alle, die den Komfort eines schnellen Zugangs bevorzugen.
- Vor dem Gebäude stehen **öffentliche Parkmöglichkeiten** zur Verfügung.
- **Hervorragende Lage** im Stadtzentrum – fußläufig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen und öffentliche Verkehrsanbindungen.

Diese Immobilie eignet sich dank ihres großzügigen Grundrisses und der hervorragenden Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Wenn Sie auf der Suche nach einer stilvollen Wohnung mit besonderem Flair in bester Innenstadtlage sind, ist dies Ihre Gelegenheit!

## **Details**

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Śródmieście

**Wohnfläche:** 73,11 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Alter Preis:** 659.000 PLN

**Gebäudetyp:** Altbau (Vorkriegsbau)

**Baujahr:** 1938

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wohnungszustand:** Sehr gut

**Bauweise / Wandmaterial:** Ziegel

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 3

**Lage der Wohnung:** Erdgeschoss

**Keller:** Vorhanden

**Gasanschluss:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Küche:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

Diese charmante Wohnung befindet sich im Herzen von Śródmieście in einem gepflegten und soliden Altbau aus dem Jahr 1938. Auf großzügigen 73,11 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit separater Küche, zwei Badezimmern sowie modernen Kunststofffenstern, die für optimale Wärmedämmung sorgen.

Die Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Gebäudes mit voll nutzbarem Keller und einem Gasanschluss.

Die Eigentumsverhältnisse sind klar geregelt – das Grundstück ist in vollem Eigentum mit einem Anteil von 1.

Wenn Sie auf der Suche nach einer attraktiven, gepflegten Wohnung mit Geschichte in zentraler Lage sind, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Gas

## 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.