



## Stettin: Charmante 3-Zimmer- Altbauwohnung mit Balkon im Zentrum – 99 m<sup>2</sup> voller Potenzial

**189,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 1900   3 Zimmer   ~99 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmante Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – 99,24 m<sup>2</sup> mit Balkon, idealer Grundriss und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**

Diese stilvolle und funktional geschnittene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im Herzen von Stettin. Die grüne, ruhige Lage an der Wielkopolska-Straße bietet Blick auf wunderschöne Jugendstilvillen – eine seltene Kombination aus zentraler Lage und entspannter Atmosphäre.

### Raumaufteilung:

- **Drei große Zimmer** in durchdachtem Enfilade-Grundriss (Zimmer in Reihe verbunden), die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Zimmer sind vom großzügigen Flur aus zugänglich, genauso wie die Küche, das Badezimmer und der praktische Hauswirtschaftsraum.
- **Badezimmer** – hochwertig saniert, mit großem Fenster. Es liegt leicht erhöht und ist über eine charmante Holzstufe erreichbar. Eine Vergrößerung ist problemlos möglich, da der angrenzende Hauswirtschaftsraum direkt angrenzt.
- **Hauswirtschaftsraum** – mit zwei Zugängen (vom Flur und von der Küche aus). Ideal auch als begehbare Kleiderschrank oder zur Platzierung von Waschmaschine und Trockner.
- **Küche** – geräumig und hell, mit großem Fenster.

Die beiden vorderen Salons – sehr großzügig geschnitten – sind mit Doppelflügeltüren verbunden und verfügen über original erhaltene Holzelemente. Einer dieser Räume führt auf den vollständig renovierten **Balkon**.

Das **dritte Zimmer**, zur ruhigeren Rückseite gelegen, verfügt über einen besonderen Schnitt, der Licht und Privatsphäre perfekt kombiniert. Es eignet sich optimal zur Trennung in **Schlafbereich und begehbare Garderobe**, oder als **Kinderzimmer mit Spielnische**.

### Ausstattung und Zustand:

- **Fenster:** alle Fenster wurden gegen moderne PVC-Fenster getauscht. Die vorderen Wohnräume sind nordwestlich ausgerichtet.
- **Heizung und Warmwasser:** moderne Gastherme von Junkers, neu installiert.
- **Bodenbeläge:** Überwiegend hochwertige Paneele; im Wohnzimmer mit Balkon wurden die originalen Dielen freigelegt und liebevoll restauriert.
- **Raumhöhe:** beeindruckende 3,30 m – ideal für gehobenes Wohngefühl oder den Bau einer Galerie.

### Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen bei Einzelnutzung ca. €47 (PLN 200) für Hausgeld und zusätzlich ca. €47 (PLN 200) Rücklagenbeitrag.

### Lage:

Trotz zentraler Innenstadtlage ist die Umgebung **grün und ruhig** – ohne direkte Bebauung gegenüber. In nur zwei Gehminuten erreicht man die bekannte Fußgängerzone **Bogusława**, sowie in gleicher Entfernung den weitläufigen Park **Jasne Błonia**.

Diese Wohnung ist ideal für **aktive Stadtmenschen**, die gleichzeitig **Ruhe und Privatsphäre** schätzen. Da sich im Erdgeschoss ein Büro befindet, ist auch die Nachtruhe garantiert.

### Extras & Potenzial:

- Möglichkeit zur **Erweiterung des Badezimmers**
- Option zur **Schaffung eines großen Ankleidezimmers**
- **Galeriebau** durch hohe Decken realisierbar
- Perfekt für **Liebhaber moderner Eleganz** oder **nostalgischen Altbaucharme**

Eine ideale Immobilie für Individualisten – mit viel Gestaltungsfreiheit und in einzigartiger Lage.

## Details

### Eigentumswohnung im Zentrum – Altbaucharme mit Potenzial

Zum Verkauf steht eine großzügige Eigentumswohnung in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1900, gelegen im Herzen der Stadt – im beliebten Stadtteil Zentrum.

- **Gesamtfläche:** 99,24 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau  
(Mehrfamilienhaus)
- **Baujahr:** 1900
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 4 (inkl. Erdgeschoss)
- **Kellergeschoss:** Ja (Keller vorhanden)

---

### Eckdaten der Immobilie:

- **Objektart:** Eigentumswohnung
- **Lage:** Zentrum

---

### Zustand & Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem **guten Standardzustand**. Auch das Gebäude wurde regelmäßig instand

gehalten und weist ebenfalls einen guten Gesamtzustand auf. Die Wände wurden in **massiver Ziegelbauweise** errichtet, was für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung sorgt.

- **Material der Außenwände:** Ziegel
- **Internetanschluss:** ja
- **Kabel-TV:** ja

---

### Raumaufteilung & Besonderheiten:

Diese charmante Wohnung bietet mit ihren **99,24 m²** viel Platz und Potenzial zur individuellen Gestaltung.

- **Küche:** separate Küche
- **Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Zimmer:** variabel je nach Aufteilung

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Anleger – besonders

wegen ihrer Lage im urbanen Zentrum mit perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturelle und bildungstechnische Einrichtungen.

---

**Frühere Preisvorstellung:** 830.000 PLN  
(aktuelle Preisinformation auf Anfrage)

---

### Zusammenfassung:

Diese Immobilie kombiniert den Charme eines Altbaus – hohe Decken, großzügiger Grundriss – mit der praktischen Lage in einem der zentralsten Bezirke der Stadt. Ein ideales Zuhause für alle, die städtisches Wohnen mit historischem Flair verbinden möchten!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Balkon

## 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.