



## Geräumige Altbauwohnung mit 2 Eingängen und Balkon im Herzen von Stettin

**187,000 € (790,000 PLN)**

Baujahr 1889   4 Zimmer   ~153 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Geräumige Altbauwohnung in einem sanierten Gebäude – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage**

Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von **153,32 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem gepflegten und renovierten Altbau in unmittelbarer Nähe des **Plac Szarych Szeregów** – eine zentrale und dennoch ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Die Immobilie entstand durch den Zusammenschluss von zwei Einheiten und bietet deshalb **zwei separate Eingangsbereiche, zwei Küchen sowie zwei Badezimmer**. Dies ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte: Ob **Mehrgenerationenwohnen**,

große Familien, Wohngemeinschaften, Teilvermietung, Umwandlung in Mikrowohnungen, sogar eine **Unternehmensniederlassung** – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

### Raumaufteilung:

- 4 großzügige Zimmer
- 2 separate Küchen
- 2 Badezimmer
- 2 Flure
- 1 Abstell-/Hauswirtschaftsraum
- Überdachter, großer Balkon mit Zugang aus drei Zimmern

### Ausstattung:

In den Wohnräumen finden sich hochwertige **Holzdielenböden**, die Badezimmer sind mit **Keramikfliesen** ausgestattet. Die meisten Fenster wurden durch moderne **Kunststoffenster (PVC)** ersetzt, was für eine angenehme Wärmedämmung sorgt.

Die Wohnräume verfügen über zwei Heizsysteme: Der vordere Teil wird durch eine neue **Gastherme** beheizt, im anderen Teil wurde die Gasinstallation vorbereitet und zusätzlich ein **traditioneller Kachelofen** erhalten – ideal, um dem Raum eine besondere Atmosphäre zu verleihen.

Zur Wohnung gehört ein **großer Kellerraum**, der praktischen Stauraum bietet. Die Hausfassade präsentiert sich gepflegt und wurde ansprechend renoviert.

### Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€143 (PLN 610)** (berechnet für zwei Personen). Diese umfassen:

- Allgemeine Betriebskosten
- Instandhaltungsrücklage
- Abschläge für Kaltwasser, Abwasser und Müllentsorgung

### Energiekennwerte:

- **Endenergiebedarf (EK):** 149,60 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

- **Primärenergiebedarf (EP):** 168,80 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr
- **Nutzenergiebedarf (EU):** 100,90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr
- **CO<sub>2</sub>-Emission:** 0,04 t CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pro Jahr
- **Anteil erneuerbarer Energien (UOZE):** 0,00 %

Diese Immobilie bietet nicht nur großzügige Räumlichkeiten, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung. Ideal für Investoren, Wohngemeinschaften oder Familien auf der Suche nach Raum und Komfort in zentraler Lage.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin für dieses besondere Angebot.**

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 153,32 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1889

**Wohnstandard:** Renovierungsbedürftig

**Gebäudestatus:** Guter Zustand

**Bauweise / Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Keller:** Ja

**Gasanschluss vorhanden:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.