



## Zentrale Altbauwohnung in Stettin mit 3 Zimmern und 3,40 m Deckenhöhe

**152,000 € (645,000 PLN)**

Baujahr 1920   3 Zimmer   ~90 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Geräumige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Zentrum von Szczecin, in einem ansprechenden Altbau aus dem Jahr 1920. Sie liegt in einer äußerst begehrten Lage mit hervorragender Anbindung und umfassender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Hochschulen, Dienstleistungen und Bushaltestellen sind alle fußläufig erreichbar. Auch der wunderschöne Kasprówicza-Park lädt in wenigen Gehminuten zu Spaziergängen und Erholung ein.

### Highlights der Wohnung

- **Gesamtfläche:** ca. 89,83 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3 große Zimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>
- **Küche:** separate, helle Küche mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** mit Fenster, Dusche und WC
- **Praktischer Hauswirtschaftsraum/Abstellkammer**
- **Zusätzlicher Vorraum/Flur**

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 3-stöckigen, gepflegten Gebäudes mit einer sauberen Treppenhausanlage. Es gibt keine Sozialwohnungen im Haus.

Die großzügigen Räume mit einer Deckenhöhe von ca. 3,40 m schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die doppelseitige Ausrichtung (Nord/Süd) sorgt für viel Tageslicht – mit Blick sowohl auf die Straße als auch auf den ruhigen Innenhof.

### Zustand & Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt, benötigt aber leichte Renovierungsarbeiten, um ihr neues Leben einzuhauchen. Die Ausstattung umfasst:

- Kunststofffenster (PVC)
- Bodenbeläge in Form von langlebigen Paneelen
- Neue Gastherme (Zweikreissystem) zur Beheizung und Warmwasserversorgung – kürzlich installiert, mit Garantie
- Gasheizung und zusätzlicher Kaminofen
- Gegensprechanlage vorhanden

Einbauküche und weitere fest installierte Möbel bleiben in der Wohnung. Auf Wunsch kann auch weiteres Mobiliar, wie auf den Fotos zu sehen, übernommen werden.

### Weitere Informationen

- Monatliches Hausgeld: ca. €95 (PLN 405) inkl. Rücklagen, Wasser, Hausverwaltung
- Gas- und Stromkosten werden nach individuellem Verbrauch abgerechnet

- Bezugsfertig ab: 17.01.2025

Diese wundervolle Immobilie bietet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Menschen im Homeoffice an. Dank der zentralen Lage und der attraktiven Aufteilung ist sie auch eine tolle Wahl für Kapitalanleger oder als Zweitwohnsitz.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme dieser Altbauwohnung überzeugen!

## Details

### Eigenschaften der Immobilie

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 17.01.2025
- **Stadtteil – Wohnsiedlung:** Zentrum
- **Gesamtfläche:** 89,83 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau
- **Baujahr:** 1920
- **Zustand:** Leichte Renovierung erforderlich
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Separate Küche
- **Küchenfläche:** 12 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Zimmergrößen:** 26 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Raumhöhe:** 3,40 m
- **Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Kamin

- **Gasanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja
- **Bodenbelag:** Paneele

### Umgebung und Infrastruktur

- **Nächster Park:** in der Nähe
- **Nächstes Geschäft:** in der Nähe
- **Nächster Kindergarten:** in der Nähe
- **Nächste Grundschule:** in der Nähe
- **Nächste Hochschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Nächstes Restaurant/Café:** in der Nähe
- **Nächstes Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Nächste Bank:** in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

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.