



Stilvolles Altbau-Apartment mit Balkon im Zentrum von Stettin – denkmalgeschützt

172,000 € (729,000 PLN)

Baujahr 2021 2 Zimmer ~42 m²

Beschreibung

Stilvolles Apartment in prachtvoller historischen Altbauvilla – Zentrum von Stettin

Willkommen in einem der schönsten historischen Gebäude Stettins – den *Apartamenty Gryf*. Diese prächtige, um 1900 erbaute Altbauvilla befindet sich in äußerst attraktiver Lage an der Ecke der Straßen *Wojska Polskiego* und *Jagiellońska*, mitten im Herzen der Stadt. Das denkmalgeschützte Gebäude vereint klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort und beherbergt insgesamt 60 Wohneinheiten (je 15 pro Etage) sowie Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss – ideal für alle, die ein charmantes Apartment im Zentrum von Stettin suchen.

Das hier präsentierte Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss und ist zur Straßenseite hin ausgerichtet.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 19,64 m²
- **Schlafzimmer:** 13,00 m²
- zusätzliche Schlafgalerie (etwa 5,00 m² – nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten)
- **Badezimmer:** 5,40 m²
- **Flur:** 4,40 m²
- **Balkon:** 11,73 m² – mit Zugang von beiden Zimmern

Besonderheiten dieser Wohnung:

- Ein stilvoller Balkon, der von beiden Räumen betreten werden kann
- Eine charmante, zusätzliche Schlafgalerie – ideal als zusätzlicher Schlaf- oder Arbeitsbereich
- Hochwertige Ausstattung mit edlen Materialien
- Maßgefertigte Einbauküche
- Elegantes und durchdachtes Einrichtungskonzept
- Bodenbeläge in Holzoptik aus hochwertigen Fliesen

Technische Details:

- **Heizung und Warmwasser:** zentral über städtische Versorgung
- **Nebenkosten:** etwa €83 (PLN 355) monatlich, inklusive Instandhaltungsrücklage, Müllabfuhr, Abschläge für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung

Dieses Apartment eignet sich ideal sowohl für die Eigennutzung als erste Wohnung als auch als Investition in den kurzfristigen Mietmarkt.

Das Gebäude – klassischer Charme trifft moderne Effizienz

Gryf ist eine stilgerecht sanierte, energiesparende Altbauresidenz, die mit viel Liebe zum Detail restauriert wurde. Die Architektur orientiert sich an der Vorkriegsästhetik und

entspricht den Vorgaben des Denkmalschutzes. Das Ergebnis: Historisches Flair mit modernem Komfort in bester Innenstadtlage.

Parkmöglichkeiten:

- Öffentliche Parkplätze stehen auf den umliegenden Straßen zur Verfügung (gebührenpflichtig gemäß den Zonen SPP A und B)

Diese einzigartige Immobilie verbindet historischen Charme mit urbanem Lebensgefühl – eine Besichtigung lohnt sich!

Details

Immobilienart: Wohnung

Zustand des Gebäudes: Hervorragend

Stadtteil / Wohngebiet: Zentrum

Wandmaterial: Ziegel

Gesamtfläche: 42,44 m²

Küchentyp: Offene Küche

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Baujahr: 2021

Erdgeschoss): 4

Standard: Hervorragend

Aufzug vorhanden: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.