



## **Stettin: Stilvolle sanierte Altbauwohnung mit 2 Balkonen im Zentrum – Erstbezug!**

**201,000 € (850,000 PLN)**

Baujahr 1926   4 Zimmer   ~104 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolle Altbauwohnung im Zentrum – Erstbezug nach Sanierung**

Willkommen in dieser charmanten und hochwertig renovierten Altbauwohnung im Herzen der Stadt! Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,25 m, restaurierten Originalelementen und großzügigem Raumangebot bietet dieses Objekt eine einzigartige Wohnatmosphäre – ideal zum Wohnen oder als stilvolles Büro.

## Highlights der Immobilie

- **Komplett renovierte Altbauwohnung** mit originaler Stuckverzierung in einem der Zimmer
- **Restaurierte, originale Türrahmungen**, mit kunstvollen Griffen und Türverglasungen
- **Großzügige Raumaufteilung**:
  - Zimmer 1: 22,02 m<sup>2</sup> mit dekorativem Kamin
  - Zimmer 2: 22,7 m<sup>2</sup>
  - Zimmer 3: 22 m<sup>2</sup> – Durchgang zu Bad und anschließendem vierten Zimmer
  - Zimmer 4: 8,18 m<sup>2</sup>
  - Kleines Zimmer (ideal als Garderobe oder Arbeitszimmer): 4,96 m<sup>2</sup>
- **Zwei Balkone**:
  - Einer zur Straßenseite
  - Einer zur ruhigen und gepflegten Innenhofseite, zugänglich von der Küche
- **Moderne Küche** mit maßgefertigten Einbaumöbeln, ca. 9,6 m<sup>2</sup>
- **Helles Badezimmer** mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC, ca. 5 m<sup>2</sup>

## Technische Ausstattung & Komfort

- **Neue Installationen**: Elektrik, Heizung, Wasser- und Abwasserleitungen vollständig erneuert
- **Frisch verputzte und gestrichene Wände**
- **Neue PVC-Fenster** mit hochwertigen Fensterbänken aus Marmor-Konglomerat
- **Einbruchhemmende Eingangstür**
- **Vorinstallierte Alarmanlage**

## Nutzungsmöglichkeiten

Diese Wohnung bietet dank ihrer Raumaufteilung und authentischen Details viele Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Stadtapartment oder als repräsentatives Büro für Freiberufler oder kreative Unternehmer.

## Ein Objekt für Liebhaber klassischer Architektur mit modernem Wohnkomfort!

Entdecken Sie das besondere Flair historischer Elemente kombiniert mit durchdachter, moderner Ausstattung. Dieses Angebot überzeugt durch Lage, Stil und Qualität.

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 05.02.2025

**Stadtteil / Wohngegend:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 104,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1926

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Küchenfläche:** 9,6 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 5 m<sup>2</sup>

**Zimmergrößen:** 22,02 m<sup>2</sup> + 22,70 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> + 8,18 m<sup>2</sup>

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

**Raumhöhe:** 325 cm

**Unterkellerung / Keller:** Keller vorhanden

**Kellerfläche:** 20 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Medien:

- Telefonanschluss: Ja
- Gasanschluss: Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Ankleidezimmer / Garderobe: Ja

**Balkone:** 2

**Ausrichtung:** Westen

### Badezimmersausstattung:

- Badewanne
- Fenster
- WC
- Waschbecken
- Handtuchheizkörper

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garderobe   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.