



Stettin: Bezugsfertige, sanierte 5-Zimmerwohnung in zentraler Top-Lage

255,000 € (1,079,000 PLN)

Baujahr 1895 5 Zimmer ~116 m²

Beschreibung

Fünzimmerwohnung in zentraler Lage – komplett renoviert und bezugsfertig

Zum Verkauf steht eine großzügige und hochwertig sanierte 5-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in der Ściegiennego-Straße. Diese Immobilie bietet nicht nur durchdachte Raumaufteilung, sondern auch ein stilvolles Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer.

Aufteilung der Wohnung:

- **Wohnzimmer (22,74 m²)** – mit direktem Zugang zum Balkon, Deckenstuck und moderner Klimaanlage

- **Große, separate Küche (10,53 m²)** – ausgestattet mit allen notwendigen Haushaltsgeräten
- **Flur (13,42 m²)** – mit Verbindung zu allen Bereichen der Wohnung
- **Badezimmer (6,63 m²)** – mit Dusche, WC und Bidet
- **Hauswirtschaftsraum (2,92 m²)** – aktuell als Wasch- und Trockenraum genutzt
- **Schlafzimmer (17,59 m²)** – mit eigenem Bad (2,92 m²), ausgestattet mit Badewanne und WC
- **Großes Zimmer (24,64 m²)** – aktuell unterteilt in zwei gleichgroße Kinderzimmer (je 10,02 m²)
- **Zusätzliches Zimmer (14,32 m²)** – flexibel nutzbar als Büro, Gäste- oder weiteres Schlafzimmer

Ausstattung & Renovierung:

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet:

- Erneuerung der Elektro- sowie Wasser- und Abwasserinstallationen
- Austausch aller Fenster gegen neue 3-fach-verglaste Modelle
- Restaurierung des Stucks im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer
- Einbau einer Klimaanlage im Wohnzimmer
- Neue Heizkörper und in der Wand verlegte Heizungsrohre
- Sämtliche Türrahmen und Türen wurden aufgearbeitet und frisch gestrichen
- Verlegung von hochwertigen Bodenpaneelen in der gesamten Wohnung
- Austausch der Beleuchtung
- Maßgefertigte Einbaumöbel in Büro, Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum

Technische Details:

- **Heizung und Warmwasser:** über eine moderne Gastherme
- **Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage:** ca. €131 (PLN 560)
- **Weitere Betriebskosten:** Strom ca. €24 (PLN 100), Gas im Heizzeitraum ca. €47 (PLN 200) – je nach Verbrauch

Das Gebäude:

- Renoviertes Treppenhaus
- Videoüberwachung am Eingangstor für mehr Sicherheit

- Nutzung eines **Kellers** inklusive
- Zugang zum **Dachboden** direkt über der Wohnung
- Möglichkeit zur **Anmietung einer abschließbaren Garage** im Hinterhof

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt – in dem Abschnitt zwischen Aleja Piastów und Wojska Polskiego. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen in alle Richtungen der Stadt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Highlights:

- **Top-Lage** – zentral und hervorragend angebunden
- **Komplett renoviert** – keine zusätzlichen Investitionen notwendig
- **Ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer**
- **Bezugsfertig, stilvoll, hochwertig**

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Exklusiv in unserem Angebot verfügbar.

Details

Art der Immobilie: Wohnung

Stadtteil/Siedlung: Zentrum

Gesamtfläche: 115,71 m²

Gebäudetyp: Altbau (Jugendstilhaus)

Baujahr: 1895

Zustand: Perfekter Zustand

Bauweise (Wandmaterial): Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
3

Warmwasserquelle: Gas-
Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-System)

Heizung: Gaszentralheizung

Unterkellerung / Keller: Keller vorhanden

Gasanschluss: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Lage und Umgebung

- **Nächster Supermarkt:** in der Nähe
- **Nächster Kindergarten:** in der Nähe
- **Nächste Grundschule:** in der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe

- **Nächste Apotheke:** in der Nähe

- **Nächstes Restaurant/
Gastronomie:** in der Nähe

- **Nächstes Krankenhaus:** in der Nähe

- **Nächste Bank:** in der Nähe

- **Nächster Spielplatz:** in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage 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.