



## **Modernisierte 5-Zimmer-Altbauwohnung in Stettin – zentral, ruhig und bezugsbereit**

**182,000 € (775,000 PLN)**

Baujahr 1930 5 Zimmer ~81 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Gemütliche und modernisierte 5-Zimmer-Wohnung in restauriertem Altbau –  
bezugsbereit und ideal gelegen**

Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von 81 m<sup>2</sup> befindet sich im dritten Stock eines wunderschön renovierten Altbau und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

#### **Raumaufteilung:**

- fünf Zimmer (vier Einzelzimmer und ein Doppelzimmer)

- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- zusätzliches, separates Gäste-WC
- geräumiger Flur

Zur Wohnung gehören außerdem zwei praktische Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum bieten.

### **Modernisierungsmaßnahmen:**

Die Wohnung wurde vor fünf Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- neues zentrales Heizsystem mit modernem Gas-Brennwertkessel
- hochwertige, neue Eingangstür
- abgehängte Decken zur Verbesserung der Energieeffizienz

### **Kosten:**

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. €163 (PLN 695) und beinhaltet Vorauszahlungen für Kaltwasser, Instandhaltungsrücklage, Müllabfuhr sowie sonstige Betriebskosten.

Die Kosten für Strom und Gas werden separat abgerechnet. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine eigene Gastherme.

### **Sonstige Ausstattung:**

- Pkw-Stellplatz innerhalb der Einfahrt, mit Fernbedienung zugänglich
- gepflegtes Treppenhaus und ansprechender Eingangsbereich

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gut angebundenen und gleichzeitig ruhigen Wohngegend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- den schönen Kasprowicz-Park mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten
- Schwimmbad und Fitnessstudio

- Universität, Schule, Kindergarten und Apotheke
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie das Einkaufszentrum Galaxy

Diese Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung macht die Wohnung ideal sowohl für Familien, Studierende als auch für Kapitalanleger.

Zögern Sie nicht und entdecken Sie eine Immobilie mit Charakter, Komfort und hervorragendem Entwicklungspotenzial!

## Details

**Wohnung im Zentrum – Bezugsfrei ab dem 01.06.2025**

**Objektart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.06.2025

**Stadtteil:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 81,01 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Bezugsfertig

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Stockwerk:** -

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasser:** Zweikreis-Gastherme

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußbodenbelag:** Paneele

**Küche:** Separate Küche

**Badezimmer:** 1

**WC:** 1

**Ausstattung Badezimmer:** Dusche, WC

**Haus- und Küchengeräte:**

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

**Parkmöglichkeiten:**

- Garage: Ja

- Anzahl der Stellplätze: 1

**Verkehrsanbindung:**

- Zufahrtsstraße: Anliegerstraße

- Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

**Umgebung und Infrastruktur:**

- Schwimmbad: In der Nähe

- Park: In der Nähe

- Wald: In der Nähe

- Fluss: In der Nähe

- Geschäft/ Supermarkt: In der Nähe

- Kindergarten: In der Nähe

- Grundschule: In der Nähe
- Polizeistation: In der Nähe
- Apotheke: In der Nähe
- Gastronomiebetriebe: In der Nähe
- Fitnessstudio: In der Nähe
- Spielplatz: In der Nähe

Diese charmante Altbauwohnung im Herzen der Stadt überzeugt mit

großzügigem Schnitt, hochwertiger Ausstattung und exzellenter Lage. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude aus den 1930er Jahren und ist ab dem 1. Juni 2025 bezugsfertig. Ideale Wohnlage für Familien, Paare oder Berufstätige, die urbanes Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garage

## 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.