



## **Stilvolle Altbauwohnung in Stettin – ideal zum Wohnen oder als Büro/Kanzlei**

**224,000 € (949,000 PLN)**

Baujahr 1930    4 Zimmer    ~90 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Attraktive, gut geschnittene Altbauwohnung – ideal zum Wohnen oder für Kanzlei/Büro**

Diese charmante und großzügig geschnittene Wohnung befindet sich in einem repräsentativen Altbau, dessen Fassade und Dach kürzlich umfassend renoviert wurden. Die stilvolle Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Komfort und eignet sich sowohl hervorragend zum Wohnen als auch für repräsentative Geschäftszwecke wie eine Kanzlei oder ein Büro.

### Highlights der Immobilie:

- **Komplett renoviert:** Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend modernisiert – inklusive neuer PVC-Fenster, moderner Elektro- und Heizungsinstallationen sowie hochwertiger Innenausstattung.
- **Effiziente Heiztechnik:** Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gastherme mit Zweikreissystem, die vor etwa 3 Jahren installiert wurde.
- **Stilvolle Details:** Glatte Wände, aufwendig gestaltete Stuckelemente an den Decken und ein funktionsfähiger Kamin in einem der Zimmer sorgen für ein elegantes Ambiente.

### Raumaufteilung:

- **3 großzügige Zimmer** – ideal als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Große, separate Küche** mit Einbaumöbeln sowie zusätzlicher Speisekammer
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und WC – ebenfalls renoviert und in gepflegtem Zustand

### Weitere Informationen:

- **Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Wohngegend – ruhig und dennoch zentral, in unmittelbarer Nähe zu den Wały Chrobrego sowie den Oder-Boulevards. Ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten am Wasser.
- **Nebenkosten:** Der monatliche Hausgeldbeitrag inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt ca. €135 (PLN 572).
- **Nutzung:** Die Immobilie wird exklusiv angeboten.

Diese besondere Wohnung vereint Charakter, Funktionalität und zentrale Lage – eine seltene Gelegenheit in dieser Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Charme dieser Immobilie.

## Details

**Zu verkaufen: Gemütliche  
Altbauwohnung im Zentrum**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum

**Gesamtfläche:** 89,60 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Bauweise:** Ziegelbauweise

**Gebäudestandard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

---

### Ausstattung und Merkmale

- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):**  
4
  - **Etage der Wohnung:** Hochparterre
  - **Zimmeranzahl:** 4
  - **Küche:** Mit Fenster
  - **Badezimmeranzahl:** 1
  - **Separate WCs:** 1
  - **Fenster:** Kunststofffenster
  - **Fußbodenbeläge:** Dielen, Teppichboden, Laminat
  - **Balkon:** 1
  - **Keller:** Ja
  - **Kamin:** Ja
- 

### Energie & Technik

- **Heizung:** Gasetagenheizung
  - **Warmwasseraufbereitung:** Gas (Zweikreis-Therme)
  - **Telefonanschluss:** Ja
  - **Gasanschluss:** Ja
  - **Internetanschluss:** Ja
  - **Kabel-TV:** Ja
  - **Alarmanlage:** Ja
  - **Gegensprechanlage:** Ja
- 

### Badezimmerausstattung

- **Waschbecken**
  - **Dusche**
  - **WC**
  - **Fenster**
- 

### Infrastruktur

- **Zufahrt:** Anliegerstraße
  - **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
  - **Park:** In der Nähe
  - **Supermarkt:** In der Nähe
  - **Apotheke:** In der Nähe
  - **Spielplatz:** In der Nähe
  - **Gastronomie:** In der Nähe
- 

Diese charmante Altbauwohnung im Zentrum der Stadt bietet großzügige 89,60 m² Wohnfläche und verteilt sich auf vier helle Zimmer. Dank der soliden Ziegelbauweise und der modernisierten Ausstattung befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand.

Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet viel Tageslicht. Die Wohnung verfügt über ein modernes Bad mit Dusche und Fenster sowie ein separates WC. Die Kombination aus Dielen, Teppich und Laminat verleiht der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre.

Für wohlige Wärme sorgt ein Kamin im Wohnbereich.

Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlichen Stauraum bietet der zugehörige Keller. Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine effiziente Gasetagenheizung.

Die hervorragende Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Grünanlagen und Spielplätzen macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Stadtliebhaber.

**Einziehen und wohlfühlen!**

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Kamin

## 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.