



Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit moderner Ausstattung im Zentrum von Stettin

153,000 € (649,000 PLN)

Baujahr 1920 2 Zimmer ~68 m²

Beschreibung

Charmante und helle Altbauwohnung mit modernem Innenausbau – 2-Zimmer, 67,5 m²

Wir präsentieren Ihnen eine attraktive Eigentumswohnung mit einer Fläche von 67,5 m², gelegen in einem stilvoll sanierten Altbau – ideal für Liebhaber klassischer Architektur mit großzügigen Raumhöhen und einem angenehmen Wohngefühl. Die helle Farbgestaltung und das minimalistische Interieur unterstreichen den einladenden Charakter dieses Objekts.

Raumaufteilung:

- **Wohnfläche:** 67,5 m²
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Zimmeranzahl:** 2

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- **Geräumiges Wohnzimmer** mit offener Küche. Zusätzlich gibt es einen separaten Zugang zur Küche vom Flur aus – ideal, um die Küche nach Bedarf auch als separaten Raum zu nutzen oder durch Schiebetüren flexibel zu trennen.
- **Schlafzimmer** mit Fenster zum ruhigen Innenhof – ruhig und gemütlich. Inklusive begehbarer Abstellraum, nutzbar als kleine Ankleide.
- **Badezimmer** mit Dusche, WC und Waschbecken.
- **Flur** mit praktischer Nische – perfekt geeignet zur Einrichtung eines Hauswirtschaftsraums mit Waschmaschine und Trockner.
- **Kunststofffenster** in sehr gutem Zustand mit Ausrichtung nach Norden, Osten und Süden.
- **Warmwasser und Heizung elektrisch.**

Zustand & Ausstattung:

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert. Zu den durchgeführten Arbeiten gehören:

- Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationen
- Neue Wände & Böden
- Moderne Einbauküche und Bad
- Hochwertige Sicherheits-Eingangstür
- Neue Innentüren und Beleuchtung

Gebäude & Umgebung:

- Gepflegte Altbauimmobilie mit vor wenigen Jahren saniertem Fassade
- Sanierung des Treppenhauses geplant (Ausschreibung für Handwerksleistungen läuft)
- Große, trockene Kellerfläche – etwa in Schlafzimmergröße
- Parkmöglichkeiten entlang der Straße ohne Parkzone

Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld bei Zwei-Personen-Haushalt, inkl. Wasser und Rücklagenfonds: **ca. €117 (PLN 500)**

Perfekte Lage:

Diese Wohnung ist ideal für Stadtmenschen, die kurze Wege schätzen:

- Einkaufsgelegenheiten, Bäckerei, Apotheke, Schule, Schwimmbad, Dienstleistungen und Beauty-Spots – alles in unmittelbarer Nähe
- ÖPNV: Haltestellen der Buslinien 53, 58, 59, 60, 67, 68, 101, 107 sowie Straßenbahnlinien 5, 6, 11 befinden sich ganz in der Nähe
- **Kein Parkzonengebiet**
- Zum Einkaufszentrum Galaxy: 3 Minuten mit dem Auto, 10 Minuten zu Fuß
- Der beliebte **Żeromski-Park** liegt nur 600 Meter entfernt
- In fußläufiger Entfernung erreichen Sie zudem die Chrobry-Wälle und das Polnische Theater – eine seltene Kombination aus Urbanität und Kultur

Zusätzliche Vorteile für Käufer:

- Unterstützung erfahrener Partner in den Bereichen:
- Finanzierung & Kreditberatung
- Innenarchitektur & Renovierung
- Umzug & Reinigung
- Fotografie & Home-Staging
- Garten- und Fenstergestaltung
- Unterstützung bei der Miet- oder Kaufabwicklung
- Verkauf von bezugsfertigen Apartments („schlüsselfertig“)
- Möglichkeit eines direkten Kaufs oder Immobilientauschs
- Attraktive Angebote für Investoren
- Zusätzliche Boni bei Weiterempfehlung

Eine ideale Wohnung für alle, die nach einem stilvollen Zuhause in zentraler Lage suchen.

Details

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil / Wohngebiet: Grabowo

Gesamtfläche: 67,50 m²

Gebäudetyp: Altbau (Mehrfamilienhaus)

Baujahr: 1920

Zustand: Perfekt / Bezugsfertig

Bauweise: Ziegelmauerwerk

Wohnungshöhe: 3,20 m

Etagen (inkl. Erdgeschoss): 3

Fenstertyp: Kunststofffenster

Fußbodenbelag: Paneele, Fliesen,
Parkett

Küchentyp: mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 1

Warmwasseraufbereitung: Elektrischer
Durchlauferhitzer

Heizung: Elektrische Zentralheizung

- Waschmaschine: Ja

- Mikrowelle: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

In der Nähe:

- Schwimmbad

- Parkanlagen

- Geschäft / Supermarkt

- Kinderkrippe

- Kindergarten

- Grundschule

- Hochschule / Universität

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheke

- Gastronomiebetriebe

- Fitnessstudio

- Krankenhaus

- Bank

- Spielplatz

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

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.