



## Charmantes Altbau-Apartment im Zentrum von Stettin – bezugsfertig & voll möbliert

**200,000 € (849,000 PLN)**

Baujahr 1936   3 Zimmer   ~96 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmantes Altbau-Apartment im Herzen von Stettin – ideal zum Einziehen

Willkommen in einer der gefragtesten Lagen von Stettin – direkt an der Al. Jana Pawła II, nur wenige Schritte von den wunderschönen Jasne Błonia entfernt. Dieses stilvolle Apartment befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1936 und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

#### Highlights der Immobilie

- Wohnfläche: ca. 95,63 m<sup>2</sup>
- Gebäude: klassische Altbau-Villa, 4 Etagen gesamt

- Baujahr: 1936
- Zustand: sehr gut – sofort bezugsfertig
- Etage: Obergeschoss
- Deckenhöhe & große Fenster sorgen für viel Licht und ein großzügiges Raumgefühl
- Komplette renoviert im Jahr 2021: neue Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, moderner 2-Kreis-Gasofen, neue Türen, stilvolle Böden und vieles mehr
- Neue Holzfenster, Gasetagenheizung
- Gäste-WC sowie praktischer Ankleideraum als zusätzlicher Komfort
- Alle Möbel, Kücheneinbauten und Geräte sind im Preis enthalten

**Durchdachte Raumaufteilung**

Das Apartment bietet angenehme und lichtdurchflutete Räume mit offenem Wohnkonzept. Der moderne Küchenbereich ist nahtlos in das Wohnambiente integriert. Ein separates Badezimmer sowie ein zusätzlicher Ankleidebereich runden das Gesamtbild ab.

**Lage – urban und naturnah zugleich**

Die Immobilie liegt in einem repräsentativen Stadtteil – nur wenige Schritte entfernt von großflächigen Grünanlagen, Spielplätzen und Erholungszonen. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und bieten beste Anbindung an alle Stadtteile Stettins.

**Besonderheiten**

- Moderne technische Ausstattung
- Gasanschluss vorhanden
- Gebäude mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung
- Potenzial zur Erweiterung durch Dachbodenausbau

**Kaufpreis Ausstattung: €199.765 (PLN 849.000)**

Dieses außergewöhnliche Angebot bietet eine perfekte Kombination aus stilvollem Wohnen, bester Lage und hohem Ausstattungsniveau – ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Objekt begeistern!

## Details

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil – Wohngebiet:** Jasne Błonia
- **Gesamtfläche:** 95,63 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)
- **Baujahr:** 1936
- **Zustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer, Zweikreis-System
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Gasanschluss:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas

## 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.