



## **Zentrale Altbauwohnung in Stettin mit Garage und vielseitigem Nutzungspotential**

**161,000 € (680,000 PLN)**

Baujahr 1930    7 Zimmer    ~117 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Geräumige Altbauwohnung im Herzen von Szczecin – Vielseitiges Potential in Top-Lage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Stadtteil Nowe Miasto – einer der zentralsten und gefragtesten Lagen Szczecins! Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem stilvollen Mehrfamilienhaus aus den 1930er Jahren und bietet Ihnen eine Gesamtfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> (inkl. 3 zugehöriger Kellerräume). Die Immobilie eignet sich hervorragend sowohl als stilvolle Stadtwohnung als auch als Büro- oder Praxisfläche.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Zentrale Lage** im Herzen der Stadt – nur wenige Schritte zu öffentlichem Nahverkehr, dem Hauptbahnhof, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem beliebten Bulwar Piastowski.
- **Vier großzügige Zimmer**, zwei Bäder und eine separate Küche – ideal für Familien oder zur Gestaltung von Arbeits- und Wohnbereichen.
- **Baujahr 1930**: Charmante Altbau-Elemente mit massiven Ziegelwänden und hohen Decken.
- **Elektrische Fußbodenheizung** (Heizfolien) sorgt für angenehme Wärme – zusätzlich ist Gasanschluss vorhanden.
- **Erneuerte Elektroinstallation** (2018) – auch die Wasser- und Abwasserleitungen wurden modernisiert.
- **Separater Garagenstellplatz** – eine wertvolle Seltenheit im Stadtzentrum!
- **Gemeinschaftlich gepflegtes Gebäude** mit ruhigen Nachbarn und einer gepflegten Treppenhauseanlage.
- **Geplante Fassadensanierung** – Mehrwert für die Zukunft!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das volle Potenzial der Immobilie entfalten. Die aktuell vorhandenen Deckenpaneele können leicht entfernt und durch eine moderne Gestaltung ersetzt werden.

## Ausstattung:

- 2 Badezimmer
- Separate Küche mit Backofen, Kühlschrank und Mikrowelle
- Elektrischer Warmwasserboiler
- Gegensprechanlage, Überwachungssystem
- Eigene Garage
- Kelleranteile

### Laufende Kosten:

Der monatliche Verwaltungsaufwand beträgt ca. €230 (PLN 980) – dieser Wert bezieht sich aktuell auf einen Haushalt mit 10 Personen und basiert hauptsächlich auf einem erhöhten Wasserverbrauch.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Zuhause, Investitionsobjekt oder inspirierender Arbeitsort. Dank der hervorragenden Lage und der großzügigen Fläche ist dieses Angebot eine echte Rarität im Stadtkern von Szczecin.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser charmanten Altbauwohnung!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Nowe Miasto

**Gesamtfläche:** 143,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Zustand:** Leichte Renovierung erforderlich

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Warmwasser:** Elektrischer Boiler

**Heizung:** Elektrische Zentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Mikrowelle:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Garage:** Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Nebenkosten (Hausgeld) betragen ca.  
€117 (PLN 500).

## Eigenschaften der Immobilie

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.



**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.