



## **Stilvolle Altbauwohnung mit 5 Zimmern im Zentrum von Stettin – ideal für Büro oder Wohnen**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Baujahr 1930   5 Zimmer   ~128 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolles 5-Zimmer-Apartment im Herzen der Stadt – ideal für Büro oder Wohnen mit Charakter**

Willkommen in einem einzigartigen Apartment mit Seele, in bester Lage im Stadtzentrum! Diese großzügige Immobilie mit 5 Zimmern und ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer sorgfältig restaurierten Altbauvilla aus dem Jahr 1930. Hohe Decken mit originaler Stuckverzierung, wunderschöne Holzdielen und ein klassischer Balkon verleihen dem Raum einen besonderen Charme – perfekt für ein repräsentatives Büro, eine Praxis oder ein stilvolles Zuhause.

### Highlights der Immobilie:

- **Eleganter Altbau:** Repräsentative Eingangshalle, renovierte Fassade
- **Historischer Charme:** Originale Stuckdecken, hohe Räume
- **Viel Platz und Licht:** Fünf große und helle Zimmer mit Flächen von ca. 16–26 m<sup>2</sup>  
– ideal für verschiedene Nutzungen
- **Balkon mit Stadtblick:** Ein stilvoller Akzent mitten im Zentrum
- **Separate Küche und Bad:** Küche (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Fliesen, Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC
- **Hochwertige Ausstattung:** Holzdielenböden, Kunststofffenster, Gasetagenheizung, moderne Sanitäranlagen
- **Zusätzlicher Komfort:** Gegensprechanlage, Kabel-TV, Internetanschluss
- **Gebäudestandard:** Sehr guter Zustand, massive Ziegelbauweise
- **Haus mit 4 Etagen:** Die Wohnung befindet sich im 1. OG
- **Garage vorhanden**

### Lage und Infrastruktur:

Das Apartment liegt zentral und optimal angebunden – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Parks, Schulen, Hochschulen, Gastronomie, Apotheken, Banken, Fitnessstudios und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

### Weitere Informationen:

- **Wohnfläche:** ca. 128 m<sup>2</sup>
- **Nebenkosten:** ca. €187 (PLN 800) monatlich
- **Baujahr:** 1930
- **Zimmergrößen:** ca. 19 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Apartment – sie ist eine Visitenkarte für Ihre Geschäftsidee oder ein einzigartiger Ort zum Leben.

Tauchen Sie ein in den Charme der Altstadt und gestalten Sie Ihre Zukunft mit Stil – mitten im pulsierenden Zentrum!

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Stadtteil:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 128,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

### Raumaufteilung

- Zimmergrößen: 19 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>
- Küche: Separat, 6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1, mit einer Fläche von 6 m<sup>2</sup>
- Balkon: 1

### Ausstattung und Zustand

- Fenster: Kunststoff
- Bodenbeläge: Holzdielen
- Badezimmersausstattung: Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC

- Heizungsart: Gas-Zentralheizung (Zweikreis-Therme)
- Gasanschluss: vorhanden
- Internetanschluss: vorhanden
- Kabel-TV: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Garage: vorhanden

### Lage und Umgebung

- Zufahrtsstraße: belebte Straße
- In der Nähe befinden sich:
- Park
- Geschäft
- Grundschule
- Hochschule
- öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeiwache
- Apotheke
- Restaurant
- Fitnessclub
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Balkon

## 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.