



Zentrale Altbauwohnung in Stettin mit 3 Zimmern und 3,20 m Deckenhöhe

164,000 € (699,000 PLN)

Baujahr 1930 3 Zimmer ~92 m²

Beschreibung

Geräumige Altbauwohnung im Herzen der Stadt – 91,78 m² Wohnqualität in Toplage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten im Stadtzentrum! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1930 und vereint den zeitlosen Charme historischer Architektur mit dem Komfort des modernen Wohnens.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 91,78 m²
- **Deckenhöhe:** Beeindruckende 3,20 m – sorgt für ein großzügiges Raumgefühl
- **Zustand:** Gut gepflegt und sofort bezugsbereit

- **Gebäude:** Stilvolle und massive Bauweise aus Ziegel
- **Stockwerk:** 2. Etage eines 4-geschossigen Hauses

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Großzügig geschnitten, ideal für gesellige Stunden
- **Zwei Schlafzimmer:** Viel Platz für Entspannung und individuelle Gestaltung
- **Küche:** Separater Raum mit Tageslicht, perfekt für Kochliebhaber
- **Badezimmer:** Mit Wanne oder Dusche (bitte besichtigen – je nach Ausführung)
- **Gäste-WC:** Praktisches Extra bei mehrköpfigem Haushalt

Ausstattung:

- **Sicherheitsmerkmale:** Gegensprechanlage und moderne Videoüberwachung im Haus
- **Fenster:** Großzügig und lichtdurchflutet
- **Bodenbeläge und Wände:** Gepflegter Zustand

Lage und Umgebung:

Diese Wohnung liegt in absoluter **Zentrallage** – ideal für alle, die urbanes Leben schätzen. In direkter Nähe finden Sie:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, kleine Läden und Boutiquen des täglichen Bedarfs
- **Kindergärten & Schulen:** Angebote für alle Altersklassen fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Sehr gute Anbindung für schnelle Wege durch die Stadt
- **Apotheken, Banken und Gesundheitsversorgung:** in unmittelbarer Umgebung
- **Gastronomie & Freizeit:** Zahlreiche Restaurants, Cafés und ein Fitnessstudio ganz nah

Kosten:

- **Monatliche Betriebskosten:** €206 (PLN 880)

Fazit:

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die zentral wohnen und nicht auf Wohnkomfort verzichten möchten. Die hochwertige Altbausubstanz, der großzügige Schnitt sowie die perfekte Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem städtischen Wohnungsmarkt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Lage und Charme persönlich überzeugen!

Details

Eigentumswohnung im Zentrum – 91,78 m² in gepflegtem Altbau

Objekttyp: Wohnung

Lage: Stadtzentrum

Wohnfläche: 91,78 m²

Gebäudeart: Altbau (Baujahr 1930)

Etagenanzahl im Gebäude: 4

Etagenhöhe: 3,20 m

Bauweise: Ziegel

Standard: Gut

Küche: Separate Küche

Badezimmer: 1

WC: 1

Monitoring: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau aus dem Jahr 1930 und bietet eine großzügige Wohnfläche von 91,78 m². Die Immobilie besticht durch ihre hohen Decken (3,20 m) und den soliden Ziegelbau, der für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der

Zustand der Wohnung ist gut, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen können.

Die Küche ist getrennt vom Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Nutzung. Zusätzlich sind ein Badezimmer und ein separates WC vorhanden.

Infrastruktur:

Die Lage im Herzen der Stadt ermöglicht kurzen Zugang zu allen wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Geschäfte in der Nähe
- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Polizeistation in der Nähe
- Apotheke in der Nähe
- Gastronomiebetriebe in direkter Umgebung
- Fitnessstudio in der Nähe
- Bank in der Umgebung

Diese attraktive Wohnung ist ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch komfortabel wohnen möchten. Ein ruhiger

und sicherer Standort dank Videoüberwachung und Gegensprechanlage bietet zusätzliche Lebensqualität.

Eigenschaften der Immobilie

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.