



## Investieren in Stettin: Zentrale 6-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Balkonen und Potenzial

**141,000 € (600,000 PLN)**

Baujahr 1938   6 Zimmer   ~87 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige 6-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt – ideal als Investition zur Vermietung**

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit im Zentrum der Stadt! Diese helle und geräumige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 86,4 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1938. Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde sie zu einer praktischen 6-Zimmer-Wohnung mit je ca. 10 m<sup>2</sup> pro Zimmer umgestaltet – perfekt für eine lukrative Vermietung an Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften.

## Highlights der Wohnung:

- **6 separate Zimmer**, ideal geschnitten, jeweils ca. 10 m<sup>2</sup> groß
- **2 Balkone**: ein großer Balkon (8 m<sup>2</sup>) mit Westausrichtung und ein kleinerer (2 m<sup>2</sup>) mit Blick in den ruhigen Innenhof nach Osten
- **Große Küche** (10 m<sup>2</sup>) mit Fenster, Speisekammer, Gasherd, zwei Kühlschränken und Zugang zum Ostbalkon
- **Helles Bad** (8 m<sup>2</sup>) mit Fenster, ausgestattet mit älterer Keramik, Badewanne, Waschtisch und WC
- Vier der Zimmer sind zur Straßenseite (Westen), zwei Zimmer sowie Küche und Bad zum Innenhof (Osten) ausgerichtet
- **Raumhöhe**: eindrucksvolle 3,2 m

Die Zimmer auf der Vorderseite sind mit schöner, breiter Eichen-Stabparkett ausgelegt. Die übrigen Räume verfügen über Linoleum. Sowohl die Originaleingangstür als auch die Innentüren sind noch erhalten und unterstreichen den einzigartigen Charakter dieser Immobilie.

## Zustand & Ausstattung:

- Standard: **zur Auffrischung**
- Gebäudezustand: **gut**
- **Ziegelbauweise**, solide Substanz
- Frisch renoviertes Treppenhaus
- Fenster in den Wohnräumen wurden vor etwa 10 Jahren erneuert
- Elektrizität: aufladbarer Zähler
- Anschlüsse: Fernwärme, Gas, Starkstrom 400V, Kabelfernsehen
- Keller vorhanden

## Kosten:

- **Hausgeld**: €235 (PLN 1.000), inkl. Vorauszahlung für Fernwärme (€136 / PLN 580), Müllentsorgung und Wasser (kalt & warm)
- **Gas**: ca. €9 (PLN 40) alle zwei Monate
- Strom gemäß Verbrauch über einen Prepaidzähler

### Lage:

Nur wenige Schritte von mehreren Straßenbahnlinien (5, 7 und 9) entfernt, profitieren Sie von einer perfekten Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Diese Lage garantiert höchste Attraktivität sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

### Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist **ab dem 08.09.2025 bezugsfrei**.

Erleben Sie urbanes Flair, hohe Mietrenditepotenziale und den Charme eines Altbaus – all das vereint in dieser einzigartigen Immobilie. Ideal für Investoren, die eine solide Kapitalanlage im Stadtzentrum suchen.

## Details

**Geräumige Altbauwohnung im Zentrum**  
- ab dem **08.09.2025** verfügbar

**Lage:** Zentrum

**Wohnfläche:** 86,40 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inklusive Erdgeschoss):**  
3

**Stockwerk:** Hochparterre

**Baujahr:** 1938

**Bauweise:** Massivbau (Ziegel)

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Wohnstandard:** Auffrischung empfohlen

**Raumhöhe:** 3,40 m

Diese charmante Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1938 im Herzen der Stadt. Mit hohen Decken und großzügigen Räumen bietet sie ein hohes Maß an Wohnkomfort und gestalterischer Freiheit.

### Aufteilung:

- **6 gleich große Zimmer:** je 10 m<sup>2</sup> (ideal als Schlafzimmer, Büro oder Wohn- und Esszimmer)
- **Küche mit Fenster:** 10 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 8 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschbecken
- **2 Balkone:** 8 m<sup>2</sup> und 2 m<sup>2</sup>, mit Ost- und Westausrichtung, sorgen für viel Tageslicht

### Zusätzliche Ausstattung:

- **Kellerabteil vorhanden**
- **Stromanschluss 400 V (Starkstrom)**
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Kabel-TV**
- **Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Gasherd, Backofen

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, WG oder für alle, die großzügigen Wohnraum im Zentrum suchen. Durch die Ost-West-Ausrichtung genießen Sie morgens und abends viel natürliches Licht.

**Verfügbarkeit:** ab dem 08.09.2025

**Frühere Preisangabe:** PLN 600.000 (≈ €140.845) – aktuelle Informationen auf Anfrage.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41