



## **Zentrale Altbauwohnung in Stettin: 4 Zimmer mit Balkon als ideales Investment**

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1910   4 Zimmer   ~99 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmante Altbauwohnung mit 4 Zimmern im Zentrum von Stettin – ideales Investment!**

Willkommen im Herzen von Szczecin! Diese gepflegte und stilvolle Altbauwohnung bietet auf ca. 98,7 m<sup>2</sup> viel Raum für Familien oder clevere Kapitalanleger. In einer ruhigen Seitenstraße des Stadtzentrums gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihren historischen Charme, moderne Ausstattung und ein funktionales Raumkonzept.

### Highlights der Immobilie:

- **Zentrale Lage in Śródmieście-Centrum**, in unmittelbarer Nähe zu Parks, Schulen, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr
- **Komplett sanierte Altbaufassade und Dach** – stilvoll und gepflegt
- **Großer Balkon** mit Blick ins Grüne – ruhige, entspannte Atmosphäre
- **Geräumiger Grundriss** mit 4 separaten Zimmern, optimal aufgeteilt und wandelbar – Ausbauoption zu 5 oder mehr Zimmern möglich
- **Ideal als Kapitalanlage** oder für Familien mit Kindern
- **Bezugsfertig** – sofort nutzbar für Eigennutzung oder Vermietung

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: ca. 24 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3 / Büro: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Separate Küche mit Fenster: ca. 10 m<sup>2</sup> – ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Tageslichtbad: ca. 8 m<sup>2</sup> – mit Badewanne, gefliest, gepflegter Zustand
- Flur – zentral gelegen, verbindet alle Räume effizient
- Kellerabteil vorhanden

### Technische Ausstattung:

- **Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung** über modernen 2-Kreislauf-Gasboiler
- **Plastikfenster (PVC)** – energieeffizient und leicht zu pflegen
- **Barlinek-Holzboden / Parkett** – kombiniert Stil mit Komfort
- **Zugang über Haustür mit Gegensprechanlage**

### Gebäude & Lage:

Das Haus stammt aus dem Jahr 1910 und wurde umfangreich renoviert. Die ruhige Seitenstraße wurde vollständig modernisiert und mit neuen Parkmöglichkeiten ausgestattet. Grünflächen rund um das Gebäude schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Viertel bietet eine sehr gute Infrastruktur:

- **Parks und Grünanlagen** (z. B. Park Kasprowicza) fußläufig erreichbar
- **Einkaufszentren, Supermärkte und Gastronomie** direkt in der Nähe
- **Kindergarten, Schulen, Hochschule und medizinische Versorgung** bequem erreichbar
- **Sehr gute Anbindung an ÖPNV** sowie nahegelegene Bahnhöfe

### Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€234 (PLN 1.000)**.

### Fazit:

Ob zur Selbstnutzung oder als renditestarke Investition – diese großzügige Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in bester Stadtlage von Stettin. Der charmante Altbaufair trifft auf modernen Komfort. Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

## Details

### Wohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum

**Fläche:** 98,70 m<sup>2</sup>

**Lage:** Śródmieście-Centrum

**Gebäudetyp:** Altbau (gebaut 1910)

**Bauweise:** Ziegel

**Stockwerke im Gebäude:** 4

**Wohnstandard:** Gut

### Raumaufteilung

- **Zimmergrößen:** 24 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster, ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 1

### Ausstattung

- Kunststofffenster
- Parkettboden
- Gasetagenheizung (Zweikreis-Therme)
- Gasanschluss vorhanden
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage

### Lage und Umgebung

Diese großzügige und gut ausgestattete Wohnung befindet sich in äußerst

zentraler Lage von Śródmieście-Centrum.

In direkter Nähe befinden sich:

- Supermarkt
- Kindergarten und Krippe
- Grundschule
- Universität
- Park, Wald und Spielplatz
- Schwimmbad und Fitnessstudio
- Krankenhaus und Apotheke
- Gastronomie und Bank

- Bahnhof (PKP), Busbahnhof (PKS)  
sowie eine gute Anbindung an den  
öffentlichen Nahverkehr

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder auch als geräumige Stadtwohnung für Berufstätige. Dank der guten Raumaufteilung und Ausstattung bietet sie angenehmen Wohnkomfort in bester Lage.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Keller   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.