



## Stettin-Zentrum: Charmante Altbauwohnung mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Toplage

**401,000 € (1,699,000 PLN)**

Baujahr 1920   3 Zimmer   ~102 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Altbaujuwel im Herzen der Stadt – über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Toplage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer einzigartigen Wohnung in einer stilvollen Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1920, gelegen an der ruhigen und eleganten ul. Henryka Pobożnego im Zentrum der Stadt.

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur drei Etagen und bietet großzügige 102,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für alle, die stilvoll und zentral wohnen möchten.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 102,19 m<sup>2</sup> purer Wohnkomfort
- **Lage:** Im Zentrum, in direkter Nähe zu den Wały Chrobrego – einem der beliebtesten Promenadenbereiche der Stadt mit Blick auf das Wasser, grüne Spazierwege und zahlreiche kulturelle Highlights
- **Bauweise:** Klassische Ziegelbauweise – solide, langlebig, charmant
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Gebäude:** Stilvolle Altbauvilla (Baujahr 1920), gepflegter Zustand
- **Zustand der Wohnung:** Sehr guter Standard – bezugsfertig
- **Böden und Decken:** Hohe Decken und großzügige Räume sorgen für ein elegantes Wohngefühl

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Küche:** Heller, offener Durchgangsbereich
- **Bad:** Großzügiges Tageslichtbad mit moderner Ausstattung
- **Keller:** Separater Kellerraum inklusive – ideal für zusätzlichen Stauraum
- **Gasanschluss:** Vorhanden – ein Plus für Sparsamkeit und Flexibilität
- **Stockwerke im Gebäude:** Insgesamt 3 Etagen

### Lagevorteile:

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Lagen der Stadt – eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Nähe zur Natur. Nur ca. 100 m entfernt befindet sich ein weitläufiger Park, der zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Nachmittagen einlädt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und eine hervorragende Verkehrsanbindung sind fußläufig erreichbar – alles, was Sie für den Alltag benötigen, liegt direkt vor der Tür.

Zögern Sie nicht, dieses besondere Wohnjuwel persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

**Wohnung im Zentrum – Stilvoll und großzügig**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 102,19 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1920

**Zustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Durchreiche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
3

**Keller:** vorhanden

**Gasanschluss:** vorhanden

Die angebotene Wohnung befindet sich im Herzen der Stadt in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1920. Sie besticht durch ihren klassischen Altbau-Charme,

hohe Decken und eine durchdachte Raumaufteilung.

Der Zustand der Immobilie ist sehr gut – sie eignet sich ideal sowohl zum Eigenbezug als auch zur Kapitalanlage. Die Gesamtfläche von 102,19 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Wohnraum für Familien oder Paare, die viel Platz und einen urbanen Lebensstil schätzen.

Die Küche mit Durchreiche sorgt für ein offenes Wohngefühl, während das Badezimmer mit Tageslicht Funktionalität und Komfort vereint. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

### **Nebenkosten:**

*Monatliches Hausgeld:* €177 (PLN 755)

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas

## 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.