



## Charmante Altbauwohnung mit Balkon und 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Herzen von Stettin

**210,000 € (888,000 PLN)**

Baujahr 2010   2 Zimmer   ~112 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügiger Altbau-Apartment im Herzen von Stettin – Księcia Bogusława X

Willkommen in einer besonderen Wohngelegenheit im Zentrum von Stettin! Diese charmante, großzügige Wohnung mit einer Fläche von 112,16 m<sup>2</sup> befindet sich in einem liebevoll modernisierten Altbau aus dem Jahr 2010. Die Kombination aus klassischem Flair, hohen Decken (ca. 3,3 m) und urbanem Komfort macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien oder urbane Individualisten.

#### Highlights der Immobilie:

- Helle und einladende Räume mit hohen Decken

- Zentrale, aber ruhige Lage mit Blick auf eine gepflegte Innenhofanlage
- Vielseitige Raumgestaltung durch teilbare Raumstruktur
- Zugang zum Innenhof und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, vierstöckigen Gebäude mit Aufzug und bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

- Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon
- Offene, moderne Küche in das Wohnzimmer integriert
- Komfortables Schlafzimmer mit ruhiger Lage
- Stilvolles Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Großzügiger Flur mit viel Stauraum

Die Trennwand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer ist nicht tragend und erlaubt somit eine flexible Umgestaltung der Wohnräume – für individuelle Anforderungen und kreative Einrichtungsideen.

Das Interieur überzeugt mit gepflegter Ausstattung und bietet gleichzeitig Potenzial zur Auffrischung und Personalisierung. Durch die Ausrichtung zum Innenhof genießen Sie Privatsphäre und Ruhe, mitten im geselligen Stadtleben. Alle Wohnräume sind mit Kunststofffenstern ausgestattet, die für gute Isolierung sorgen.

Die Immobilie ist vollständig eingezäunt und durch einen modernen Schließmechanismus gesichert. Ein Stellplatz hinter einer Schranke sorgt für bequemes Parken. Selbstverständlich stehen Ihnen Internet, Kabelfernsehen, Telefonanschluss sowie eine Alarmanlage und ein Video-Monitoring-System zur Verfügung. Ein geräumiger Aufzug erleichtert den Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung.

### Technische Ausstattung:

- Fernwärmeheizung aus dem städtischen Netz
- Warmwasser ebenfalls über das städtische Versorgungssystem
- Monatliche Betriebskosten: ca. €165 (PLN 700)
- Verfügbarkeit ab: 15.10.2025

### Lage:

Die Księcia Bogusława X Straße führt direkt ins historische Zentrum von Stettin und zählt zu den belebtesten und beliebtesten Stadtteilen. Nur wenige Gehminuten entfernt erwartet Sie ein abwechslungsreiches Angebot an Cafés, Restaurants, Boutiquen, Dienstleistern und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, Parks sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### Weitere Vorteile im Überblick:

- Erstklassige Innenstadtlage in Stettin
- Großzügiger Grundriss und hohe Decken
- Ruhiger innenliegender Balkon
- Tiefgaragenstellplatz hinter Schranke
- Aufzug vorhanden
- Eigenes Grundbuch

Diese Wohnung ist eine ausgezeichnete Wahl für Menschen, die das urbane Leben lieben, aber nicht auf Ruhe, Raum und Stil verzichten möchten. Lassen Sie sich von diesem besonderen Altbaujuwel begeistern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Stettin ganz nach Ihren Vorstellungen!

## Details

### Wohnung zur Miete im Herzen von Śródmieście-Centrum

**Verfügbar ab:** 15.10.2025

**Gesamtfläche:** 112,16 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2010

**Etagenzahl im Gebäude:** 4

**Etage:** Hochparterre

**Zustand der Wohnung:** Auffrischung  
erforderlich

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Sonstige

**Küche:** Kochnische

---

### Ausstattung und Merkmale

- **Heizung und Warmwasser:**  
Fernwärme von der städtischen  
Versorgungsanlage
  - **Fenster:** Kunststofffenster
  - **Garage:** Vorhanden
  - **Grundstück:** Komplett umzäunt
-

### Sicherheitsausstattung

- Gegensprechanlage
  - Alarmanlage
  - Videoüberwachung
  - Hausmeisterservice
  - Vollständige Einzäunung
- 

### Multimedia und Kommunikation

- Telefonanschluss
  - Breitband-Internet
  - Kabel-TV
- 

### Gebäudemerkmale

- Personenaufzug vorhanden
- 

Diese großzügige Wohnung mit 112,16 m<sup>2</sup> bietet durchdachte Raumgestaltung und eine komfortable Ausstattung in zentraler Lage. Ideal für Familien oder Geschäftsleute, die modernen Wohnkomfort in bester Lage suchen. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und eignet sich perfekt zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug    Zaun    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.