



## **Zentrale Altbauwohnung mit Westbalkon und viel Potenzial im Herzen von Stettin**

**188,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 1945   4 Zimmer   ~117 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügige Altbauwohnung mit Westbalkon im Herzen der Stadt – Ideal für  
Investoren und Individualisten**

Wir präsentieren Ihnen ein einzigartiges Angebot: eine großzügige Wohnung mit 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbau an der repräsentativen Allee Piastów im Stadtzentrum.

## Lage – Urbanes Leben mit historischem Flair

Die Allee Piastów zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Straßen der Stadt. Sie verbindet städtischen Charme aus der Jahrhundertwende mit perfekter Anbindung an öffentliche Infrastruktur. Direkt in der Umgebung finden Sie:

- Kindergärten und Grundschulen
- Apotheken, Banken und Supermärkte
- Restaurants, Cafés und Fitnessstudios
- Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung
- Spielplätze für Kinder
- Ein Krankenhaus in der Nähe

Die Lage bietet alles, was für ein komfortables Leben erforderlich ist – und erhält dabei den einzigartigen Charakter eines historischen Stadtteils.

## Die Immobilie – Großzügig, hell und voller Möglichkeiten

Die Wohnung befindet sich in einer soliden Altbaukonstruktion aus dem Jahr 1945 und überzeugt mit ihrer klassischen Architektur, hohen Decken und großen Fenstern, die ganztagig ein angenehmes Tageslicht bieten. Die allgemeine Gebäudesubstanz ist gut gepflegt, das Treppenhaus wurde renoviert und bietet breite, saubere Verkehrsflächen.

Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar – das Objekt bietet mehrere helle, geräumige Zimmer mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob stilvolle Familienresidenz, inspirierendes Loft oder geteiltes Anlageobjekt mit zwei getrennten Einheiten – diese Wohnung lässt nahezu alle Wohnräume Realität werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Westbalkon: ideal, um sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Hier finden bequem ein kleiner Tisch, Stühle und Pflanzen Platz – ein perfekter Rückzugsort nach einem langen Tag.

## Zustand & Ausbaupotenzial

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – dies eröffnet jedoch gleichzeitig nahezu grenzenlose Möglichkeiten zur individuellen Umsetzung Ihrer Vorstellungen. Der großzügige Grundriss macht ebenso die Umwandlung in zwei

unabhängige Einheiten möglich. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet großes Entwicklungspotenzial.

### Technische Details

- Wohnfläche: 117 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1945
- Gebäudeart: Altbau (Backstein-Mauerwerk)
- Anzahl der Stockwerke: 4 (inkl. Erdgeschoss)
- Geschoss: 3. Obergeschoss
- Küche: mit Fenster
- Heizungsart: Kohle-Zentralheizung
- Warmwasser: Gas, Zwei-Kreislauf-System
- Gasanschluss: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Garage: vorhanden

### Für wen ist diese Immobilie geeignet?

Diese Wohnung eignet sich perfekt für:

- Familien, die großzügigen Wohnraum in Stadtnähe suchen
- Paare, die Wert auf Individualität legen
- Investoren mit Weitblick
- Kreative Köpfe, die ein Zuhause mit Geschichte neu erschaffen möchten

### Bezugsfrei ab: 17.10.2025

Diese außergewöhnliche Immobilie in zentraler Lage bietet einmalige Chancen zur Verwirklichung eigener Wohnideen oder für nachhaltige Investitionen. Lassen Sie sich von Lage, Potenzial und Altbau-Charme überzeugen.

## Details

### Geräumige Wohnung zur individuellen Gestaltung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 117,00 m<sup>2</sup>, gelegen im Herzen der Stadt – im Stadtteil Zentrum. Die Immobilie befindet sich in einem historischen Mehrfamilienhaus (Kamienica) aus dem Jahr 1945 und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Anpassung.

Die Wohnung befindet sich in einem Zustand **zur Adaptierung**, was Ihnen erlaubt, die Räume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Wände wurden in traditioneller Ziegelbauweise errichtet. Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, was für eine gute Belichtung sorgt. Es gibt ein Badezimmer.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Etagen (Erdgeschoss inklusive). Die Wohnung ist mit einer zweikreisigen Gastherme für Warmwasser ausgestattet. Das derzeitige Heizsystem basiert auf Kohlezentralheizung. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Zur zusätzlichen Ausstattung gehören: -  
**Gegensprechanlage - Garage**

**Verfügbarkeit:** ab dem 17.10.2025

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur: - Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Bank sowie ein Spielplatz befinden sich in der Nähe - Gute Anbindung an den **städtischen Nahverkehr** - Kurze Wege zu gastronomischen Angeboten, einem Fitnessstudio sowie einem Krankenhaus

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die eine zentrale Lage mit Entwicklungspotenzial suchen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   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.



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.