



## **Stilvolle Altbauwohnung mit Südbalkon im Herzen von Stettin aus dem Jahr 1896**

**306,000 € (1,299,000 PLN)**

Baujahr 1896    4 Zimmer    ~120 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolle Wohnung in denkmalgeschütztem Altbau im Herzen von Stettin**

Willkommen in dieser eleganten und großzügigen Altbauwohnung mit einer Fläche von 119,77 m<sup>2</sup>, gelegen in einem prachtvollen, denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1896 – mitten im Zentrum von Stettin (Śródmieście-Centrum). Eine ausgezeichnete Lage mit kurzen Wegen zu vielen der bekanntesten Plätze der Stadt!

#### **Zentrale Lage mit bester Anbindung**

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie u. a. das Rathaus (Szpinakowy Pałac), Jasne Błonia, das Theater „Pleciuga“, die beliebte Flaniermeile Bogusława, die Rayskiego-

Straße sowie die Allee der Brunnen. Auch zwei große Einkaufszentren – Galaxy und Kaskada – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Aufteilung und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und zeichnet sich durch ihren klassischen Altbau-Charme mit hohen Decken, originalen Details und großzügigen Räumen aus.

**Raumaufteilung:** - Großzügliches Wohnzimmer mit Südausrichtung und Zugang zu einem Balkon - Drei weitere helle Zimmer – eines davon mit Zugang zum zweiten Balkon - Separate, gut geschnittene Küche - Modernisiertes Badezimmer - Gepflegter Flur mit viel Platz

**Ausstattung und Details:** - Originale, restaurierte Eichenparkettböden (Renovierung 2021) - Historische Innentüren – stilvoll erhalten - Zwei sonnige Balkone - Gebäude aus massiver Ziegelbauweise - Kellerraum vorhanden - Glasfaseranschluss bereits in der Wohnung verfügbar - Gasanschluss vorhanden - Videoüberwachung im Gebäude

Dank der großen Fenster im Wohnzimmer (Südseite) ist die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet und strahlt eine warme, einladende Atmosphäre aus.

### Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ob als stilvolle Privatwohnung, kreative Arbeitsumgebung oder repräsentative Büroräume – dieses Objekt bietet zahlreiche Möglichkeiten. Auch für ein Fotostudio oder eine Kanzlei ist der Standort ideal geeignet.

### Zustand des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde laufend instand gehalten: - 2021: Restaurierung der originalen Eingangstüren sowie umfassende Renovierung der Bereiche vom Erdgeschoss bis zum ersten Obergeschoss - Für 2024: Weitere Maßnahmen zur Erneuerung des Treppenhauses sind bereits geplant

### Nebenkosten

- Monatliches Hausgeld: €364 (PLN 1.550)

- Zzgl. Strom- und Gaskosten je nach Verbrauch

Erleben Sie die perfekte Kombination aus beispielhaftem Altbauflair, bester Innenstadtlage und modernem Wohnkomfort. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von diesem besonderen Angebot zu überzeugen.

## Details

### **Wohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum – Altbaucharme in idealem Zustand**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 119,77 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau (Baujahr 1896)

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Separate Küche

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

5

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Überwachung:** Ja

**Balkone:** 2

Diese eindrucksvolle, ca. 119,77 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung befindet sich in einem stilvoll sanierten Gebäude aus dem Jahr 1896, mitten im attraktiven Viertel Śródmieście-Centrum. Das Haus wurde in solider Ziegelbauweise errichtet und präsentiert sich in einem idealen Zustand

– mit viel Liebe zum historischen Detail und zugleich modernisiert auf einem sehr guten Standard.

Die Wohnung ist perfekt geschnitten und bietet großzügige Räume mit stilvollem Altbauflair. Eine separate Küche sorgt für Komfort im Alltag und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Zwei komfortable Balkone laden zum Entspannen ein und bieten eine schöne Aussicht auf das belebte Stadtzentrum.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Gebäude ist an das Gasnetz angeschlossen, was effizientes Heizen ermöglicht. Zusätzlich sorgt ein modernes Überwachungssystem für ein hohes Maß an Sicherheit.

Diese Immobilie bietet eine besondere Kombination aus historischer Eleganz und modernem Wohnkomfort – die perfekte Wahl für alle, die zentrales Wohnen mit außergewöhnlichem Stil verbinden möchten.

## 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.

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.