



## Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit Balkon im Herzen von Stettin

**153,000 € (650,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvoll renovierte Altbauwohnung im Herzen von Stettin

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im beliebten Stadtteil Zentrum von Stettin, gelegen in einer gepflegten und renovierten Altbauvilla aus dem Jahr 1930. Die Liegenschaft besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in der Mazurska-Straße – umgeben von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

#### Highlights der Wohnung:

- **Komplett renoviert:** Die frisch modernisierte Wohnung verfügt über neue Installationen, Fußböden, Fenster und eine zeitgemäße Badezimmereinrichtung.

- **Effiziente Heizung:** Jedes Zimmer ist mit individuell regulierbaren Heizthermostaten ausgestattet – eine wirtschaftliche und flexible Lösung für wohlige Wärme.
- **Eigener Balkon:** Genießen Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee auf dem privaten Balkon.
- **Praktischer Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum sorgt für Ordnung im Alltag.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Die hellen, hohen Räume bieten ein luftiges und offenes Wohngefühl.

### **Raumaufteilung:**

- Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Küche mit vorbereiteten Anschlüssen für Ihre individuelle Einrichtung (offene Küche)
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Einladender Flur

Die Gesamtfläche der Wohnung beträgt **50 m<sup>2</sup>** und ist sofort bezugsfrei ab dem **21.10.2025** – perfekt also für Eigennutzer oder als stilvoller Zweitwohnsitz im Zentrum der Stadt. Dank der soliden Ziegelbauweise und des sehr guten technischen Zustands des Hauses gestaltet sich das Wohnambiente nicht nur charmant, sondern auch nachhaltig.

### **Ausstattung und Technik:**

- Kunststofffenster
- Elektrischer Boiler für Warmwasser
- Anschluss an Internet, Kabelfernsehen und Telefon
- Starkstrom (400V) vorhanden
- Gegensprechanlage

Diese Immobilie ist ideal für alle, die urbanes Flair mit historischem Charakter lieben und das Leben in einer aufstrebenden europäischen Stadt genießen möchten.

Zögern Sie nicht, diese besondere Gelegenheit näher kennenzulernen! €11.800 (PLN 50.000) – ein Investment in Stil und Lage.

## Details

**Wohnung im Zentrum – Bezugsfrei ab  
21.10.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Zustand der Immobilie:** Ideal

**Bauzustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Küchenzeile

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 4

### **Ausstattung:**

- Warmwasser über elektrischen Boiler
- Telefonanschluss vorhanden
- Starkstromanschluss (400V)
- Internetanschluss vorhanden
- Kabelfernsehen vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- Fenster: Kunststoff

**Kosten:** Es fällt eine monatliche Gebühr von ca. €189 (PLN 800) an.

## Eigenschaften der Immobilie

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.