



## Stettin: Großzügige 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Herzen der Innenstadt

**177,000 € (750,000 PLN)**

Baujahr 1930   4 Zimmer   ~112 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin

Willkommen in dieser charmanten Altbauwohnung im historischen Zentrum von Stettin – eine ideale Wahl für Familien, Paare oder Investoren mit einem Blick für besondere Immobilien.

### Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Śródmieście, in einer wunderschön sanierten und gepflegten Altbauvilla aus dem Jahr 1930. Die zentrale Lage bietet schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und eine hervorragende Infrastruktur –

zahlreiche Parks, Geschäfte, Schulen, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **111,74 m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Obergeschoß** eines dreistöckigen Gebäudes. Dank einer umfangreichen Sanierung des Hauses inklusive Wärmedämmung ist die Wohnung energieeffizient und bietet ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung ist gut gepflegt und befindet sich in **gutem Zustand**. Die großzügige Raumhöhe von **3,20 m** vermittelt besondere Wohnatmosphäre.

## Raumaufteilung

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet: - **5 Zimmer** mit den Flächen: 22,75 m<sup>2</sup>, 26,00 m<sup>2</sup>, 22,00 m<sup>2</sup>, 13,75 m<sup>2</sup>, 5,85 m<sup>2</sup>

- **Großer Flur**, über den alle Räume direkt zugänglich sind (ein Zimmer ist zusätzlich auch als Durchgangszimmer nutzbar)
- **Separate Küche** mit einer Fläche von 11,25 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer mit Fenster**, 7,65 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, wandmontiertem Heizkörper und WC
- **Balkon** mit Ausrichtung nach Osten und Westen für Sonnenlicht zu jeder Tageszeit
- **Abstellraum/Keller** mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- **Garderobe** für zusätzlichen Stauraum
- **Kamin** für gemütliche Abende

Optional kann ein Zimmer mit einem separaten Eingang vom Treppenhaus versehen und z. B. als Mikrostudio vermietet werden – eine attraktive Möglichkeit zur teilweisen Refinanzierung laufender Kosten.

## Ausstattung

- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Dielen und Laminat
- Zentralheizung und Warmwasser über moderne Gastherme
- Internet, Kabelfernsehen, Telefonanschluss

- Gegensprechanlage
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler
- Waschmaschine im Badezimmer

## Nebenkosten (Stand: 1½025)

- Verwaltungsgebühr: €110 (PLN 470)
- Instandhaltungsrücklage: €85 (PLN 360)
- Durchschnittliche monatliche Gaskosten: €70 (PLN 300)

## Verfügbarkeit

Bezugsfertig ab dem **01.01.2026**.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charaktervolle Wohnung in bester Stadtlage kennenzulernen!

## Details

### Eigentumswohnung im Herzen von Śródmieście

**Verfügbar ab:** 01.01.2026

**Wohnfläche:** 111,74 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1930)

**Stockwerke im Gebäude:** 3

**Lage im Gebäude:** Hochparterre

**Raumhöhe:** 3,20 m

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand der Wohnung:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Grundstückseigentum:** Eigentum

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 26 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 22,75 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 2: 22 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 13,75 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: 5,85 m<sup>2</sup>
- Küche (separat): 11,25 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 7,65 m<sup>2</sup>
- Balkon: 1
- Garderobe: Ja
- Keller: 8 m<sup>2</sup>

### Ausstattung und Merkmale:

- Küche ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler
- Waschmaschine vorhanden
- Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, WC, Badewanne und Handtuchheizkörper
- Fenster: Kunststoff
- Fußböden: Dielen und Paneele
- Heizung: Gas-Zentralheizung

- Warmwasser: Gastherme (zweikreisig)
- Kamin vorhanden
- Gegensprechanlage
- Telefonanschluss
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Ausrichtung: Ost- und Westseite
- Gute Belichtung durch große Fensterflächen

## Verkehrsanbindung und Umgebung:

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Park, Schule, Kindergarten, Universität, Apotheke, Fitnessstudio, Spielplatz, Bank, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

**Nebenkosten monatlich:** ca. €350 (PLN 1.488)

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Zaun   Garderobe   Kamin

## 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.