



## Zentral gelegenes Altbau-Apartment mit 3 Zimmern und Komfortausstattung in Stettin

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~88 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes 3-Zimmer-Apartment in revitalisierter Altbauimmobilie im Herzen von Śródmieście**

Dieses großzügig geschnittene Apartment mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Altbau aus dem Jahr 1930. Die Immobilie besticht durch ihre gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- **Hauptschlafzimmer** mit ca. 20 m<sup>2</sup>

- **Zusätzliches Zimmer** mit ca. 18 m<sup>2</sup> – ideal als Homeoffice oder Kinderzimmer
- **Helle Küche mit Fenster** und ca. 12 m<sup>2</sup> Fläche
- **Praktisches Hauswirtschaftsraum** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne, WC, Waschbecken, Fenster und Handtuchheizkörper – ca. 7 m<sup>2</sup>
- **Einladender Flur** mit ca. 9 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Keller – perfekt für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung und Wohnkomfort:

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert: Die Wasser-, Elektro- und Gasinstallationen sind erneuert, die Fenster bestehen aus hochwertigem Kunststoff. Die Böden sind mit pflegeleichten Fliesen und modernen Paneelen ausgestattet. Die Wohnung ist durchdacht ausgestattet mit Gegensprechanlage mit Videofunktion, Internetanschluss, Kabelfernsehen sowie Haushaltsgeräten wie Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und Waschmaschine.

Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen über eine moderne Gas-Zentralheizung mit Zweikreistherme.

Ein Tiefgaragenstellplatz in der neu errichteten, zweigeschossigen Tiefgarage steht zur Verfügung – die monatlichen Kosten betragen €71 (PLN 300).

Die monatlichen Betriebskosten für drei Personen betragen €189 (PLN 800), inklusive Vorauszahlungen für Wasser, Müllabfuhr und Instandhaltungsrücklagen.

## Gebäude und Umgebung:

Das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand: Fassade, Dach, Eingangsbereich sowie das Treppenhaus wurden modernisiert. Der Innenhof wurde stilvoll neugestaltet und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die ausgezeichnete Lage in **Śródmieście-Centrum** bietet urbanes Leben in unmittelbarer Nähe zu allem, was das Herz begeht: Nahverkehrsanbindungen, Parks,

Schulen, Kindergärten, Universitäten, Geschäfte, Restaurants, Apotheken, Spielplätze, Fitnessstudios und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Durch die Ost-West-Ausrichtung der Wohnung genießen Sie sowohl sonnige Morgenstunden als auch warmes Abendlicht.

Ein ideales Zuhause für alle, die zentrales Wohnen mit Komfort und Stil verbinden möchten. Bezugsfrei ab dem 14.11.2025.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

## Details

**Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum**

**Verfügbar ab:** 14.11.2025

**Lage:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 87,90 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau (Baujahr 1930)

**Zustand der Wohnung:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Stockwerke im Gebäude:** 4

### Raumaufteilung

- Zimmergrößen:** 25 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>

- Küche:** Mit Fenster, 12 m<sup>2</sup>

- Badezimmer:** 7 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit

Badewanne, Waschmaschine, WC,

Waschbecken, Fenster und

Handtuchheizkörper

- Fußbodenbeläge:** Fliesen, Paneele

### Ausstattung

- Fenster:** Kunststofffenster

- Heizung:** Gas-Zentralheizung

- Warmwasser:** Gas-

Durchlauferhitzer mit zwei

Kreisläufen

- Keller:** vorhanden

- Garage:** Ja

- Stellplatz:** 1

- Telefonanschluss:** Ja

- Internet:** Ja

- Kabel-TV:** Ja

- Haussicherheit:**

Videoüberwachung,

Gegensprechanlage

### Küche vollständig ausgestattet mit:

- Kühlschrank

- Backofen

- Geschirrspüler

## Ausrichtung

- **Fenster mit Blickrichtung:** Osten und Westen

## Umgebung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. In fußläufiger Nähe finden Sie:

- Supermarkt
- Park
- Apotheke
- Kindergarten
- Vorschule
- Grundschule
- Hochschule

- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

## Verkehrsanbindung

Gute Erreichbarkeit über eine lokale innerstädtische Straße.

Diese Wohnung vereint den Charme eines stilvollen Altbaus mit moderner Ausstattung in zentraler Lage. Ideal für Familien oder Paare, die urbanes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garage

## 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.