



## Stilvoll saniertes Altbauapartment im Zentrum von Stettin mit Balkon und Garage

**189,000 € (800,000 PLN)**

Baujahr 1930   4 Zimmer   ~105 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

Stilvoll saniertes Altbauapartment im Herzen von Szczecin – ideal für Büro, Praxis oder als komfortables Zuhause

Entdecken Sie diese eindrucksvolle 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Szczecin, in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1930. Die Wohnung befindet sich nur wenige Schritte vom beliebten Einkaufszentrum Kaskada entfernt und bietet damit eine perfekte Lage für Stadtliebhaber oder als repräsentativer Firmensitz.

### Highlights der Immobilie

- Wohnfläche: 105 m<sup>2</sup>

- **Zimmeranzahl:** 4 – inklusive eines großzügigen Durchgangszimmers
- **Lage:** Śródmieście-Centrum, zentral gelegen mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Parks und Fitnessstudios
- **Etage:** Hochparterre in einem 3-stöckigen Altbaugebäude
- **Gebäudezustand:** Gut erhaltenes Haus aus Ziegelmauerwerk

## Innenausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2008 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Installationen erneuert und hochwertige Materialien verwendet.

- **Wände:** Glatt verputzt
- **Fußböden:** Parkett
- **Fenster:** Neue Mahagoni-Holzfenster
- **Sicherheit:** Moderne Sicherheitstür (Einbruchschutz)

## Küche

Die separate Küche ist voll ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie moderne Einbaugeräte:

- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Induktionskochfeld
- Backofen
- Geschirrspüler
- Kühlschrank

## Badezimmer

Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet Komfort für den Alltag:

- Doppelte Waschtische
- Geräumige Duschkabine
- Waschmaschine

## Technische Details

- **Heizung:** Gaszentralheizung mit einem regelmäßig gewarteten Zweikreis-Gasthermen-System
- **Warmwasser:** Über die Gastherme
- **Internet- und TV-Anschluss** vorhanden
- **Gasanschluss** vorhanden
- **Videosprechanlage**

## Außerbereich & Sonstiges

- **Balkon:** Ein Balkon mit Ausblick auf den Innenhof gehört zur Wohnung
- **Garage:** Vorhanden
- **Bezugsbereit ab:** Dezember 2024

## Nebenkosten

- **Hausgeld (inkl. Rücklagenfonds):** €95 (PLN 400)
- **Zuzüglich:** Verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Heizung und Wasser

Diese Immobilie vereint klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort und eignet sich ideal als Stadtwohnung oder als Sitz für eine Kanzlei, Praxis oder ein Büro mit repräsentativem Flair.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren!

## Details

### Wohnung im Zentrum von Śródmieście

– Verfügbar ab dem 25.07.2024

### Allgemeine Informationen:

- **Wohnfläche:** 105,00 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr: 1930)

- **Zustand der Wohnung:** guter Standard
- **Zustand des Gebäudes:** gut
- **Bauweise:** Ziegelbau
- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Verfügbarkeit:** ab dem 25.07.2024
- **Zugang:** über eine Hauptstraße

## Aufteilung und Ausstattung:

- **Küche:** separate Küche
- **Badezimmer:** 1 Badezimmer mit Waschbecken, Waschmaschine, Dusche
- **Fenster:** neue Holzfenster
- **Bodenbeläge:** Parkett
- **Balkon:** 1 Balkon
- **Garage:** vorhanden

## Technische Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Internetanschluss:** vorhanden
- **Kabelfernsehen:** vorhanden
- **Video-Gegensprechanlage:** vorhanden

## Küchenausstattung:

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler

## Umgebung:

In direkter Nähe befinden sich:

- Park
- Supermarkt
- Apotheke
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs
- gastronomische Einrichtungen
- Fitnessstudio
- Bank
- Kinderspielplatz

## Nebenkosten:

- Monatliche Vorauszahlung auf Nebenkosten: **€260 (PLN 1.100)**

## 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.