



## Zentrale Altbauwohnung in Stettin: 4 Zimmer mit Balkon und großem Potenzial

**146,000 € (619,000 PLN)**

Baujahr 1904   4 Zimmer   ~72 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmante Altbauwohnung im Herzen der Stadt – 4-Zimmer mit Balkon, Keller und toller Anbindung**

Willkommen in dieser attraktiven 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1904. Das Gebäude wurde bereits außen modernisiert. Die Wohnung befindet sich im dritten und obersten Stock (ohne Aufzug) eines charmanten Mehrfamilienhauses im begehrten Stadtteil Śródmieście – ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

**Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Wohnung bietet großzügige ca. 72,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umfasst:

- Ein helles Wohnzimmer (ca. 14,4 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einem sonnigen Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Zwei weitere Zimmer mit ca. 14,7 m<sup>2</sup> und ca. 17,3 m<sup>2</sup>, letzteres mit direktem Durchgang zu einem gemütlichen Schlafzimmer (ca. 7,1 m<sup>2</sup>)
- Separate Küche mit ca. 8,0 m<sup>2</sup> – funktionell geschnitten, mit Platz für eine kleine Essecke
- Helles Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken (ca. 3,2 m<sup>2</sup>)
- Ein geräumiger Flur (ca. 7,2 m<sup>2</sup>), der alle Zimmer verbindet

Zusätzlich steht ein privater Kellerraum (ca. 7 m<sup>2</sup>) zur Verfügung sowie ein gemeinschaftlicher Dachboden für die Bewohner.

**Zustand und Ausstattung**

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, einzelne Sanierungsmaßnahmen könnten jedoch nach individuellem Geschmack vorgenommen werden. Die großen Zimmer und die Raumhöhe von über 3 Metern (3,33 m) schaffen ein angenehmes, luftiges Wohngefühl. Die Böden variieren zwischen Dielen, Laminat, Linoleum (in der Küche) und Fliesen (im Bad). Die Fenster sind aus Kunststoff (PVC) und in gutem Zustand.

Die Wohnung wird aktuell über drei traditionelle Kachelöfen (Festbrennstoff – Kohle) beheizt, alternativ stehen elektrische Heizkörper zur Verfügung. Die jährlichen Heizkosten betragen ca. €378 (PLN 1.600). Warmwasser wird durch einen gasbetriebenen Durchlauferhitzer (Junkers) erzeugt – die Kosten liegen bei rund €47 (PLN 200) alle zwei Monate. Der monatliche Nebenkostenabschlag beträgt etwa €135 (PLN 570) und beinhaltet Vorauszahlungen für kaltes Wasser, Müllentsorgung, allgemeine Betriebskosten sowie die Rücklage für Instandhaltung. Strom und Gas nach Verbrauch.

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung begeistert durch ihre zentrale und gleichzeitig ruhige Lage in Śródmieście. In direkter Nähe befinden sich:

- Hochschulen und Schulen – fußläufig erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel – Straßenbahnen, Busse (inklusive direkter Verbindung zu Amazon)
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Apotheken, Fitnessstudios
- Kindergärten, Spielplätze, Parks und ein Schwimmbad – alles in Gehweite

Zudem sind vor dem Gebäude zahlreiche öffentliche Parkplätze in der Parkzone B verfügbar.

### Weitere Informationen

Ein Internetanschluss sowie eine Gegensprechanlage sind vorhanden. Die Wohnung ist ab dem 01.02.2026 verfügbar.

Diese einmalige Gelegenheit bietet nicht nur eine charmante Wohnung mit Altbauflair, sondern auch ein vielversprechendes Potenzial als Mietobjekt. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und entdecken Sie persönlich die Vorteile dieser Immobilie!

## Details

### Charmante Altbauwohnung im Herzen von Śródmieście – ab 01.02.2026 verfügbar

Diese gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **72,27 m²** befindet sich im beliebten Stadtteil Śródmieście in einem stilvollen, dreigeschossigen Altbau aus dem Jahr **1904**. Die solide gebaute Immobilie aus **Ziegelstein** überzeugt durch ihre gute Bausubstanz und einen hohen Wohnkomfort.

**Raumaufteilung:** - Wohnzimmer: 17,3 m²

- **Schlafzimmer 1:** 7,1 m²

- **Schlafzimmer 2:** 14,7 m²

- **Küche (separat):** 8 m²

- **Badezimmer:** 3,2 m² mit Fenster, Dusche, Waschbecken und WC

- **Balkon:** 3 m²

- **Kellerabteil:** 7 m²

Die Wohnung hat eine Raumhöhe von **3,33 m**, was ein großzügiges Raumgefühl und Altbauflair vermittelt.

**Ausstattung:** - Heizungsart:

**Elektroheizung** -

Warmwasseraufbereitung: **zweikreisige**

**Gastherme** - Fenster: **Kunststofffenster**

- Bodenbeläge: **Paneele, Dielen,**

**Linoleum, Fliesen** - **Balkon** für

entspannte Stunden im Freien - **Keller**

vorhanden - **Gasanschluss** vorhanden -

**Internet**-Anschluss verfügbar -

**Türsprechanlage** vorhanden

**Lage:** Die Wohnung liegt an einer **ruhigen**

**Anwohnerstraße** mit guter Anbindung an

den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Einkaufsmöglichkeiten und **Apotheke** - **Kindergarten** und **Grundschule** - **Parks, Spielplatz** und **Schwimmbad** - **Fitnessstudio**

Diese Immobilie ist ideal für alle, die das Leben im Zentrum mit guter Infrastruktur und grünem Umfeld verbinden möchten.

**Monatliche Betriebskosten (brutto):**

€136 (PLN 575)

Zögern Sie nicht, dieses charmante Zuhause mit Altbauflair näher kennenzulernen!

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Aufzug   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.