



Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Zentrum von Stettin - 105 m²

169,000 € (720,000 PLN)

Baujahr 1970 4 Zimmer ~105 m²

Beschreibung

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen der Innenstadt - 105 m²

Entdecken Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 105 m², gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in bester Innenstadtlage. Diese Immobilie verbindet klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten - ideal für anspruchsvolle Stadtliebhaber!

Raumaufteilung:

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- drei helle, getrennte Zimmer mit ca. 19 m², 24 m² und 25 m²

- ein weiteres Zimmer (durchgangszimmer) mit ca. 16 m²
- helle, voll ausgestattete Wohnküche mit ca. 12 m²
- stilvoll gestaltetes Badezimmer mit ca. 5 m²
- einladender Flur mit ca. 12 m²
- großzügiger Balkon, zugänglich von einem der Zimmer

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde liebevoll gepflegt:

- **Originaler Holzboden** in den Wohnräumen, frisch abgeschliffen und versiegelt
- Wände geglättet und frisch gestrichen
- **Erhalt historischer Details**, darunter aufwendig restaurierte Türen und dekorative Stuckelemente an den Decken
- **Helle Küche** in hochwertiger Einbauvariante mit kompletter Ausstattung
- Küchen- und Flurboden in geschmackvoller Terrakotta
- Modernes Bad mit zwei Waschbecken, stilvollen Fliesen, WC und Dusche

Weitere Besonderheiten:

- **Neue Holzfenster und Fensterbänke**
- **Einbruchhemmende Eingangstür** für zusätzliche Sicherheit
- **Kellerraum** zur ergänzenden Nutzung
- **Heizung über einen modernen Gas-Durchlauferhitzer**
- Monatliche Nebenkosten nur ca. €70 (PLN 300)

Mietverhältnis:

Die Wohnung ist derzeit vermietet – der Mietvertrag läuft bis Juli. Der neue Eigentümer verpflichtet sich zur Übernahme des bestehenden Mietverhältnisses.

Highlights im Überblick:

- ✓ Top-Lage in der Innenstadt
- ✓ Großzügige Räume mit viel Tageslicht
- ✓ Verbindung von Altbaucharme und moderner Funktionalität
- ✓ Voll ausgestattete Küche
- ✓ Balkon und Keller
- ✓ Hervorragender Zustand – sofort nutzbar

Ein echtes Juwel für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick fürs Besondere!

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – diese Wohnung wird Sie begeistern!

Details

Eigentumstyp: Wohnung

Stadtteil - Wohngebiet:

Śródmieście-Zentrum

Gesamtfläche: 105,00 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1970

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Gut

Baumaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Zimmergrößen: 16 m², 19 m², 24 m², 25 m²

Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 4

Unterkellerung / Keller: Keller vorhanden

Telefonanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabel-TV: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas 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.