



## Stilvolle 5-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin mit Balkon und Top-Ausstattung

**214,000 € (910,000 PLN)**

Baujahr 1938   5 Zimmer   ~97 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusive 5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin - Modernes Design & Hervorragende Lage**

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zu präsentieren: eine stilvolle, futuristisch gestaltete 5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung – gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten, dreistöckigen Altbaugesäßes im Zentrum von Stettin.

**Top-Lage - urban und perfekt angebunden**

Die Immobilie befindet sich in direkter Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten

des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Arztpraxen sowie Hochschulen sind fußläufig erreichbar. Zudem sorgen nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestellen für eine exzellente Verkehrsanbindung.

**Gepflegtes Gebäude**

Das Gebäude wurde im Jahr 2022 mit neuen Wasser- und Abwasserleitungen ausgestattet. Auch das Treppenhaus präsentiert sich in sehr gutem Zustand.

**Raumaufteilung - großzügig & durchdacht**

Die Wohnung bietet insgesamt ca. 97,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besteht aus:

- 5 Zimmern mit ca. 22,05 m<sup>2</sup> | 19,07 m<sup>2</sup> | 14 m<sup>2</sup> | 12,02 m<sup>2</sup> | 8,25 m<sup>2</sup>
- Küche mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmern mit ca. 6 m<sup>2</sup> und 4 m<sup>2</sup>
- 2 Fluren mit ca. 10 m<sup>2</sup> und 5 m<sup>2</sup>
- zusätzlichem Kellerraum

**Ausstattung - mit Liebe zum Detail**

Die Böden in allen Wohnräumen sind mit hochwertigen Paneelen ausgelegt, die Wände glatt verputzt, Decken mit futuristischer LED-Beleuchtung auf mehreren Ebenen unterteilt – ein echtes Design-Highlight. Die Wohnung wurde mit besonderer Sorgfalt eingerichtet und edel ausgestattet.

Vom größten Wohnzimmer aus betreten Sie einen Balkon mit Blick auf das pulsierende Stadtzentrum.

Die Einbauküche ist modern, hochwertig und geschmackvoll gestaltet. Sie wird inklusive folgender Elektrogeräte angeboten:

- Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion
- Gefrierschrank
- Dunstabzugshaube
- Zwei Backöfen der Marke Samsung

In den beiden Badezimmern erwartet Sie stilvolle italienische Sanitärausstattung, moderne Duschen sowie stimmungsvolles LED-Lichtkonzept.

Ein praktischer Einbauschränk im Flur (Pawlatsch) sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Sicherheit & Komfort

Die Haustür ist eine solide, einbruchssichere Panzerstahlkonstruktion für maximale Sicherheit.

Internetanschluss via UPC oder Orange Glasfaserleitung ist bereits verfügbar.

### Versorgung

Die Wohnung wird über das städtische Fernwärmesystem beheizt, auch Warmwasser wird zentral bereitgestellt – effizient und zuverlässig.

### Ideal für Familien und Studenten

Dank ihrer Größe, des durchdachten Grundrisses und der zentralen Lage eignet sich diese Immobilie hervorragend sowohl für Familien mit Kindern als auch für Studierende, die urbanes Wohnen in nächster Nähe zur Universität genießen möchten.

### Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dieser außergewöhnlichen Immobilie.

## Details

**Attraktive 5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Śródmieście - 97,45 m² in einem gepflegten Altbau**

**Preis:** ~~980.000 PLN~~ (aktuell reduziert – bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen)

**Lage:** Śródmieście, zentral gelegen

**Wohnfläche:** 97,45 m²

**Etage:** Hochparterre eines 4-stöckigen Altbaus

**Baujahr:** 1938

**Deckenhöhe:** 3,20 m

---

### Objektbeschreibung:

Diese geräumige Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gut erhaltenen Altbau aus dem Jahr 1938 im zentral gelegenen Stadtviertel Śródmieście. Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige

Aufteilung, hohe Decken und eine durchdachte Raumaufteilung auf 97,45 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist in einem **sehr guten Zustand** und sofort bezugsfertig. Die Wände bestehen aus robuster Ziegelbauweise, was für eine hervorragende Schalldämmung und ein angenehmes Raumklima sorgt.

---

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 22,05 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 19,07 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 14,00 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 12,02 m<sup>2</sup>
- Arbeits-/Gästezimmer: 8,25 m<sup>2</sup>
- Separate Küche mit Fenster: 8,00 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer

Die helle und separat gelegene Küche verfügt über ein Fenster und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, einschließlich Kühlschrank, Backofen und Mikrowelle.

---

### Ausstattung & Merkmale:

- Bodenbelag: Paneele
- Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz

- Warmwasser: ebenfalls über das städtische Netz
- Gasanschluss: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Haushaltsgeräte: Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle

---

### Infrastruktur im Umkreis:

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage mit umfassender Infrastruktur in fußläufiger Entfernung:

#### • **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Haltestellen in unmittelbarer Nähe

#### • **Einkaufsmöglichkeiten:**

Supermärkte und kleinere Geschäfte in direkter Umgebung

#### • **Grünflächen:** Parkanlagen und Spielplätze in der Nähe

#### • **Gesundheit & Bildung:**

- Kindergarten, Grundschule und Krippe schnell erreichbar

- Apotheke, Klinik und Fitnessstudio in der Umgebung

#### • **Gastronomie & Freizeit:**

- Restaurants, Cafés und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in der Nachbarschaft

#### • **Finanzdienstleistungen:**

Banken in unmittelbarer Nähe

---

### **Besondere Highlights:**

- Stilvoller Altbau mit charmantem Flair
- Ideale Raumaufteilung für Familien oder Wohngemeinschaften
- Helle und großzügige Zimmer
- Hohe Decken mit 3,20 m schaffen ein offenes Wohngefühl
- Top-Lage im Herzen von Śródmieście – Urbanität trifft auf Komfort

---

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

### **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Keller   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.