



## **Stettin: Geräumige 4-Zimmer- Altbauwohnung mit Potenzial in zentraler Lage**

**145,000 € (620,000 PLN)**

Baujahr 1900   4 Zimmer   ~97 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmante 4-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt mit Umgestaltungspotenzial**

Zum Verkauf steht eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines gepflegten Altbaus in bester Innenstadtlage – direkt am Pl. Zawiszy Czarnego. Diese Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe, da sich das Gebäude abseits der Hauptverkehrsstraßen befindet. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens (öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants) sind schnell erreichbar. Die malerischen Uferpromenaden sind nur 10 Gehminuten entfernt.

Die Immobilie bietet enormes Potenzial für individuelle Gestaltung oder Investitionszwecke. Für die Wohnung liegt ein Konzept zur Neugestaltung vor, das die Umwandlung in zwei separate Wohneinheiten vorsieht:

1. **Zwei-Zimmer-Wohnung** mit offenem Wohn-Küchenbereich und eigenem Bad
2. **Zwei-Zimmer-Wohnung** mit offenem Wohn-Küchenbereich und eigenem Bad

Beide Einheiten würden sich lediglich einen gemeinsamen Vorraum (Eingangsbereich) teilen, was ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert.

Alternativ kann der derzeitige Grundriss beibehalten werden. Dieser besteht aus:

- 4 Zimmern
- separater Küche
- Badezimmer
- zusätzlichem WC
- geräumigem Flur

Ein **Kellerraum** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese vielseitige Immobilie eignet sich ideal als großzügiges Stadtdomizil, zur Vermietung oder zur Schaffung zweier eigenständiger Apartments. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage macht sie zu einer attraktiven Investition mit langfristigem Wert.

**Preis:** €xx.xxx (PLN xxx.xxx)

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 97,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksart:** Eigentum

**Gebäudeart:** Altbau

**Baujahr:** 1900

**Standard:** Leichte

Renovierungsarbeiten erforderlich

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Küchenöffnung

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 5 m<sup>2</sup>

**Anzahl der WCs:** 1

**WC-Fläche:** 1,5 m<sup>2</sup>

**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 3

**Raumhöhe:** 320 cm

**Warmwasserquelle:** Gas, 2-

Kreislauf-Therme

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Keller:** Ja

**Kellerfläche:** 6 m<sup>2</sup>

**Telefonanschluss:** Ja

**Starkstromanschluss (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Holzdielen

**Umzäunung:** Komplett eingezäunt

**Begehbarer Kleiderschrank:** Ja

**Ausrichtung / Blickrichtung:**

- Südlich: Ja

- Östlich: Ja

- Westlich: Ja

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad

- Geschäft

- Kinderkrippe

- Kindergarten

- Grundschule

- Bahnhof (PKP)

- Marina

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Polizeistation

- Apotheke

- Gastronomiebetrieb

- Fitnessclub

- Krankenhaus

- Bank

**Badezimmerausstattung:**

- Badewanne

- Fenster

- WC

- Waschbecken

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Zaun   Garderobe

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#420168**

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.