



## **Stettin: Helle 5-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum – ideal für Familie oder Investment**

**159,000 € (675,000 PLN)**

Baujahr 1900   4 Zimmer   ~99 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Helle 5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Szczecin – ideal für Familien oder als Kapitalanlage**

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung im zweiten Obergeschoss eines sanierten Altbaus im Zentrum von Stettin (Szczecin). Die Wohnfläche beträgt 99,32 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf folgende Räume:

- Vier geräumige, gut geschnittene Zimmer
- Ein Hauswirtschaftsraum, aktuell als Büro genutzt – alternativ umwandelbar in eine praktische Ankleide

- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit WC und Fenster

Zusätzlich gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von 11,62 m<sup>2</sup> zur Wohnung.

Die Wohnung ist hell und freundlich, mit hohen Decken und original erhaltenen, massiven Holztüren aus der Vorkriegszeit. Die Räume überzeugen durch eine gute Aufteilung und ermöglichen flexible Einrichtungskonzepte. Auch der Umbau zu einem separaten WC ist problemlos möglich.

## **Ausstattung & Zustand**

- Beheizung und Warmwasserversorgung über eine moderne Gasetagenheizung (Zweikreislauf)
- Originaltüren aus Holz
- Gute Tageslichtverhältnisse in allen Wohnbereichen
- Ruhige, gepflegte Nachbarschaft
- Monatliches Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage (ohne Vorauszahlung für Wasser und Müll): ca. €140 (PLN 600)

## **Lage - urban, zentral und besonders studentenfreundlich**

Die Immobilie befindet sich in exzellenter Innenstadtlage. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und der öffentliche Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe. Die Lage ist besonders attraktiv für Familien sowie Kapitalanleger mit Blick auf studentische Vermietung.

Entfernungen zu Bildungseinrichtungen:

- Juristische Fakultät: 300 m
- Geisteswissenschaftliche Fakultät: 550 m
- Westpommersche Technische Universität (ZUT): 300 m
- Pommersche Medizinische Universität: 550 m
- Seefahrtsakademie: 2,4 km

## **Gebäude & Modernisierung**

Das Gebäude wurde vor etwa 5 Jahren umfassend renoviert und befindet sich in gutem Zustand. Die Kombination aus klassischer Architektur und modernisierter Substanz macht dieses Objekt besonders attraktiv für Liebhaber des Altbaustils.

### Fazit

Diese charmante Altbauwohnung im Herzen von Szczecin bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als einladendes Familienzuhause oder als renditestarke Kapitalanlage. Die hervorragende Lage in Uni-Nähe ermöglicht zudem eine rentable Vermietung an Studierende.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

### Details

**Zu verkaufen: Großzügige  
Altbauwohnung im Herzen des  
Stadtzentrums - Śródmieście-  
Centrum, Stettin**

**Alter Preis:** 750.000 PLN

**Wohnfläche:** 99,32 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 3

**Etage:** 2 von 3

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1900)

**Zustand der Wohnung:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Balkon:** Ja - 1 Balkon

**Küche:** Separate Küche mit Fenster

**Badezimmer:** 1

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im repräsentativen Altbau im Zentrum von Stettin! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit knapp 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende – ein echtes Schmuckstück für Liebhaber klassischer Architektur.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines dreistöckigen Gebäudes und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, hohe Decken und ihren charaktervollen Altbau-Charme. Die Räume sind hell und freundlich. Die separate Küche verfügt über ein Fenster, was für

ausreichend Tageslicht und gute Belüftung sorgt – ideal für Kochliebhaber.

Das Badezimmer wurde gepflegt gehalten und ist mit allen notwendigen Anschlässen ausgestattet. Ein Highlight der Wohnung ist der gemütliche Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die solide Ziegelbauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Die Lage im Stadtteil Śródmieście-Centrum bietet exzellenten Zugang zu allen wichtigen Punkten des Stadtlebens – Restaurants, Cafés,

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dennoch ist die Lage ruhig genug, um sich nach einem langen Tag zu entspannen.

Gas- und Internetanschluss sind vorhanden – ideal für modernes Wohnen und Arbeiten im Homeoffice.

Wenn Sie eine gut geschnittene Altbauwohnung mit Flair und zentraler Lage suchen, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie!

**Kontaktieren Sie uns jetzt 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#426800**

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.