



## Stettin: Geräumige Altbauwohnung mit 161 m<sup>2</sup> im Zentrum – bezugsbereit und charmant

**331,000 € (1,400,000 PLN)**

Baujahr 1930   4 Zimmer   ~161 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Geräumige Wohnung in renoviertem Altbau - 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Herzen der Stadt**

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Fläche von 161 m<sup>2</sup>, gelegen im zweiten Obergeschoss eines vollständig renovierten Altbaus in der 5-Lipca-Straße.

Die Wohnung beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume. Sie besteht aus vier Zimmern, darunter ein besonders repräsentatives Wohnzimmer mit über 40 m<sup>2</sup> Fläche – ideal als

Wohn- und Arbeitsbereich oder für gesellige Abende. Die hohen Decken und erhaltenen Originalelemente wie Holzböden und Zimmertüren unterstreichen den historischen Charme der Immobilie.

**Aufteilung der Wohnung:**

- Großzügiges Wohnzimmer (über 40 m<sup>2</sup>)
- Drei weitere Zimmer – vielfältig nutzbar (z. B. Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer)
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Separates WC
- Helle Küche mit Fenster – voll ausgestattet und im Preis inbegriffen

Die Wohnung befindet sich in hervorragendem Zustand und ist sofort bezugsfertig. Der Charakter des Altbaus wurde liebevoll bewahrt, was sich insbesondere in den gepflegten Originalholzböden und den klassischen Türen widerspiegelt.

**Besonderheiten:**

- Zustand: bezugsbereit
- Historische Details wie Original-Holzböden und -Türen erhalten
- Nutzung sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken derzeit möglich
- Großzügiger Schnitt – ideal für Familien oder Freiberufler
- Küchenmöblierung und geräumige Einbauschränke im Verkaufspreis inklusive
- Weitere Möblierung nach Vereinbarung

Diese Immobilie verbindet klassischen Stil mit modernem Komfort und bietet viel Spielraum für individuelle Gestaltung. Die Lage in einem charmanten Stadtteil mit guter Infrastruktur rundet dieses attraktive Angebot ab.

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 1.100.000 PLN

**Stadtteil - Wohngegend:**

Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 161,33 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WCs:** 1

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

**Raumhöhe:** 3,40 m

**Warmwasserquelle:** Zweikreis-  
Gastherme

**Heizung:** Fernwärme

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Gas

## 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.