



## Renovierte Kapitalanlage im Zentrum von Stettin – sofort bezugsfertig & top Lage

**246,000 € (1,039,900 PLN)**

Baujahr 1930   6 Zimmer   ~130 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Einzigartige Investitionsgelegenheit im Herzen von Stettin**

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Wohnung in zentralster Lage von Stettin – ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger.

---

#### **Highlights der Immobilie**

- **Komplett renoviert**

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert – sämtliche Installationen wurden erneuert, neue Bodenbeläge verlegt und die Wände frisch verputzt. Sofort bezugsfertig ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

- **Funktionale Raumaufteilung**

Die Gesamtfläche wurde optimal genutzt: Ein separiertes Apartment mit ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie fünf großzügige Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Vermietung, als WG oder für die Familie.

- **Top-Lage in der Innenstadt**

Mitten im Stadtzentrum gelegen, garantiert diese Adresse eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt. Die hervorragende Infrastruktur stellt gleichzeitig eine komfortable Lebensqualität sicher.

- **Effiziente Heiztechnik**

Eine moderne Heizungsanlage mit geschlossener Brennkammer sorgt für effizientes und sicheres Heizen – sowohl ökologisch als auch ökonomisch überzeugend.

- **Umgebung**

In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Restaurants, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, das Rathaus, der beliebte Park Jasne Błonia, mehrere Universitäten sowie Einkaufszentren – das urbane Leben liegt direkt vor Ihrer Haustür.

- **Genehmigtes Projekt mit vollständiger Dokumentation**

Für Umbau und Nutzung liegt ein detailliert ausgearbeiteter Bauplan inklusive behördlicher Genehmigungen vor. Dazu gehören: Baugenehmigung, Beschluss der Eigentümergemeinschaft, Bautagebuch, Schornsteinfegerbescheinigung sowie alle erforderlichen Abnahmeprotokolle nach Abschluss der Investition.

- **Saniertes Gebäude**

Sowohl die Fassade als auch das Treppenhaus wurden kürzlich einer umfassenden Sanierung unterzogen. Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck.

- **Günstiges Hausgeld & moderne Heiztechnik**

Die Immobilie überzeugt durch geringe laufende Kosten sowie einen sparsamen Vaillant-Heizkessel mit integriertem Speicher – eine zukunftsichere Energielösung.

- **Virtuelle Besichtigung verfügbar**

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne einen 3D-Rundgang sowie den detaillierten Grundriss der Wohnung zu.

Diese seltene Kombination aus Lage, Zustand und Aufteilung macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Gelegenheit für Investoren und Stadtliebhaber gleichermaßen. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie im Herzen von Stettin!

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 29.01.2025

**Stadtbezirk / Wohngebiet:**

Zentrum

**Gesamtfläche:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

(Vorkriegsgebäude)

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Perfekter Zustand

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasserbereitung:** Gas –  
Zweikreislaufsystem

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Fensterart: Kunststofffenster

**Lage & Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Schwimmbad
- Parkanlagen
- Flussufer
- Diverse Einkaufsmöglichkeiten
- Kita und Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule / Universität
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Restaurants und Cafés
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

Diese geräumige und äußerst gepflegte Altbauwohnung mit einer Fläche von 130 m<sup>2</sup> befindet sich im Herzen der Stadt. Der hohe Standard und die komplett ausgestattete Küche bieten Komfort für höchste

Ansprüche. Die lichtdurchfluteten Räume, die durch die großen Kunststofffenster begünstigt werden, schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Ein perfektes Zuhause

für Familien oder Paare, die zentrales Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung und Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens schätzen.

## **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.