



Stettin: Großzügige 4-Zi.-Altbauwohnung mit Balkon nahe Wały Chrobrego – 133 m²

196,000 € (829,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~133 m²

Beschreibung

**Einzigartige Altbauwohnung in attraktiver Lage - 133,44 m²
Wohnfläche nahe Wały Chrobrego**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 133,44 m², gelegen im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im beliebten Stadtteil Drzetowo, nur wenige Schritte von den historischen Wały Chrobrego entfernt.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charme, geräumigem Grundriss und zentraler Lage – ideal für Liebhaber von großzügigen Altbauwohnungen sowie für Kapitalanleger.

Das Objekt im Überblick

- **Wohnfläche:** 133,44 m²
- **Zimmer:** 4 große, helle Räume
- **Etage:** 3. Stock eines gepflegten Altbaus
- **Balkon** und praktische **Speisekammer** vorhanden
- Zwei große **Kellerräume** mit insgesamt ca. 17 m²

Ausstattung & Zustand

- **Stilvoller Altbaucharme:** Hohe Decken und wunderschön aufgearbeitete, originale Dielenböden verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre.
- **Funktionaler Grundriss:** Die zusätzliche Speisekammer bietet Stauraum, während der Balkon zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
- **Technisch gepflegter Zustand:** Kein Sanierungsbedarf – glatte Wände, Elektrik vollständig erneuert im Jahr 2015.
- **Modernisierte Fenster:** Neue PVC-Fenster sorgen für gute Energieeffizienz.
- **Beheizung:** Gasheizung mit durchschnittlichen monatlichen Kosten von ca. €165 (PLN 700) in der Heizsaison.
- **Sicher & gepflegt:** Hauszugangstür und Treppenhaus wurden saniert, das Gebäude verfügt über Videoüberwachung.
- **Hausgeld:** Monatlicher Beitrag ca. €270 (PLN 1.150), inklusive Wasser- und Instandhaltungsrücklage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage im Stadtteil Drzetowo – umgeben von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr sowie kompletter Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Nähe zu kulturellen Highlights wie den Wały Chrobrego macht das Angebot besonders attraktiv.

Investmentpotenzial

Dank des großzügigen Zuschnitts und der Raumhöhe bietet diese Immobilie nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Der Grundriss erlaubt bei Bedarf die Umwandlung in bis zu 6 separate Wohneinheiten – ideal für die Vermietung.

Die Erneuerung der Fassadenverkleidung des Gebäudes ist mittelfristig geplant.

Diese Immobilie bietet Ihnen Raum zum Leben, Investieren und Wohlfühlen – willkommen Zuhause!

Details

Immobilientyp: Wohnung
Stadtteil - Wohngebiet: Drzetowo
Gesamtfläche: 133,44 m²
Gebäudetyp: Altbau
(Mehrfamilienhaus)
Baujahr: 1930
Standard: Gut
Baumaterial: Ziegel
Küchentyp: Separate Küche
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
Raumhöhe: 330,00 cm
Warmwasserbereitung:
Gastherme (Zweikreis-System)
Heizung: Gas-Zentralheizung
Unterkellerung / Keller: Keller vorhanden
Gasanschluss: Ja
Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja
Kühlschrank: Ja
Backofen: Ja
Geschirrspüler: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Bodenbelag: Dielen
Entfernung zum nächstgelegenen Fluss: In der Nähe
Entfernung zum nächstgelegenen Geschäft: In der Nähe
Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten: In der Nähe
Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule: In der Nähe
Stadtverkehrsanbindung: In der Nähe
Entfernung zur nächstgelegenen

Apotheke: In der Nähe

Entfernung zum nächsten

Entfernung zur nächstgelegenen

Spielplatz: In der Nähe

Gastronomie: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas 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.