



## **Stettin: Charmante 4-Zimmer- Altbauwohnung mit Charakter und Potenzial im Zentrum**

**160,000 € (679,000 PLN)**

Baujahr 1900   4 Zimmer   ~114 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen der Stadt - mit viel  
Potenzial und Charakter**

Wir präsentieren Ihnen ein einzigartiges Angebot zum Kauf einer atmosphärischen Altbauwohnung mit Seele - perfekt für Familien oder Stadtliebhaber, die den Charakter historischer Bausubstanz zu schätzen wissen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

## Eckdaten der Immobilie:

- Wohnfläche: **113,66 m<sup>2</sup>**
  - **3. Obergeschoss** (darüber vollständig ausgebauter Dachgeschoss)
  - **Alle Zimmer separat begehbar (keine Durchgangszimmer)**
  - **3 großzügige, helle Zimmer + 1 kleines Zimmer** (ehemaliges Dienstmädchenzimmer), geeignet als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – Platz für ein Einzelbett und eine Kommode vorhanden
  - **Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken und WC
  - **Große, helle Küche** mit Basismöblierung und Waschmaschine
  - **Geräumiger Flur/Eingangsbereich**
  - Fenster aus **Kunststoffrahmen (PVC)** in sehr gutem Zustand
  - **Doppelflügeltüren** im klassischen Stil, gut erhalten
  - Fenster mit **Ost- und Westausrichtung**
  - **Raumhöhe: 3,20 m**
- 

## Zum Gebäude:

- Historisches Mehrfamilienhaus mit **sorgfältig restaurierter Fassade**
  - Dach kürzlich vollständig **erneuert**
  - Austausch der Balkone ist in Planung – derzeit wurden die alten Balkone bereits entfernt
  - **Großer Kellerabteil** (im Grundbuch vermerkt) mit ca. 8 m<sup>2</sup> Fläche
  - **Parkmöglichkeiten** auf der Straße ohne Parkzone (keine Gebühren)
  - Bereits angeschlossen an **Highspeed-Internet-Anbieter** wie Orange und UPC
  - **Heizung und Warmwasser** über eine **moderne Gastherme**
  - Monatliches Hausgeld: **€210 (PLN 900)** bei zwei Personen
-

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitenstraße (ul. Miedziana)**, unweit der ul. Emilii Plater – eine gefragte und zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- Supermärkte: **Żabka, Biedronka, Netto**
- Bildungseinrichtungen: **Kindergärten, Grundschule, Oberschule & Technikum**
- **Apotheke, Bäckerei, Kirche, Sporthalle, Schwimmbad**
- Zahlreiche **Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote**

## Perfekte Anbindung:

- Mit dem Auto in nur **4 Minuten zum Plac Rodła**, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in **12 Minuten**
- Die nächstgelegene Hochschule ist nur **600 m** entfernt
- Die Technische Universität – potenzielles Zielpublikum für WG-Vermietung – nur **1.500 m** entfernt (ca. 15 Minuten zu Fuß)

## Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe:

- Buslinien: 67, 53 (direkt), sowie A, 58, 59, 60, 68, 101, 107 (ca. 900 m entfernt an der ul. Sczanieckiej)
- Straßenbahnlinien: 5, 6, 11 (Haltestelle an der ul. Firlika)

---

## Zusätzliche Vorteile:

- **Individuelle Beratung rund um den Immobilienkauf**
- Kostenfreie Bewertung & Finanzierungsberatung durch erfahrene Partner
- Unterstützung bei **Renovierung, Innenarchitektur, Transport und Reinigung**
- Möglichkeit von "**Schlüsselfertigen**" Projekten
- Kauf von Immobilien gegen **Sofortzahlung**
- **Attraktive Investitionen** mit hoher Rendite
- Weitreichendes **Netzwerk an Experten**, darunter:

- Kreditberater
  - Steuerberater
  - Innenarchitekten & Dekorateure
  - Handwerker & Tischler
  - Fotografen & Gärtner
  - Fensterdekorationsfirma
- 

Ob zur Eigennutzung oder als lukrative Kapitalanlage – dieses Objekt bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Lernen Sie den Charme klassischer Altbauten kennen und gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Interesse an einer unverbindlichen Besichtigung? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil - Wohngebiet:** Grabowo

**Gesamtfläche:** 113,66 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1900

**Zustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Küchenfläche:** 11 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmergrößen:** 28 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 24

m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Raumhöhe:** 320 cm

**Warmwasseraufbereitung:** Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreissystem)

**Heizung:** Gasetagenheizung

**Gasanschluss vorhanden:** Ja

**Gastherme:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

---

## Umgebung & Infrastruktur

- **Schwimmbad:** In der Nähe
- **Park:** In der Nähe
- **Fluss:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Krippe:** In der Nähe
- **Kindergarten:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Hochschule/Universität:** In der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

In der Nähe

- **Apotheke:** In der Nähe

- **Fitnessstudio:** In der Nähe

- **Bank:** In der Nähe

- **Spielplatz:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Keller Garten 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**

**#432320**

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.