



Stettin: Zentrale 4-Zimmer- Altbauwohnung mit Balkon und 98 m² Wohnfläche

170,000 € (720,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~99 m²

Beschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage - 98,87 m²

Willkommen in Ihrer neuen Stadtwohnung mit Flair! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Stock eines charmanten Altbaus an der Allee der Piasten – mitten im Herzen der Stadt mit idealer Anbindung und allem, was Sie für das tägliche Leben benötigen: Cafés, Geschäfte, Einkaufszentren und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – alles bequem zu Fuß oder mit der Straßenbahn erreichbar.

Raumaufteilung:

Die Wohnung bietet zwei separate Schlafzimmer sowie zwei großzügige, miteinander verbundene Durchgangszimmer. In einem der Durchgangszimmer befindet sich der Zugang zum Balkon, der zur Straßenseite ausgerichtet ist – ideal für eine kreative Nutzung oder auch zur geschäftlichen Präsentation.

Die Räume beeindrucken durch ihre großen Fenster und hohe Decken – typische Merkmale historischer Altbauwohnungen, die ein einzigartiges Wohngefühl vermitteln. Die Nachbarschaft ist ruhig und gepflegt.

Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 98,87 m²
- **Zimmer:** 4
- **Balkon:** vorhanden, zur Straßenseite
- **Fenster:** originale Holzfenster
- **Küche:** großzügig und hell mit Gastherme für Warmwasser
- **Badezimmer:** mit großem Eckbad und Fenster
- **Zusätzlicher Raum:** kleines Nebenzimmer neben dem Badezimmer – ideal als Abstellraum oder Waschküche mit Wasseranschluss (aktuell mit Waschmaschine ausgestattet)

Die Wohnung wurde kürzlich frisch gestrichen und befindet sich in einem guten Zustand. Das Augenmerk liegt auf dem Erhalt des Altbau-Charmes bei gleichzeitiger Funktionalität.

Heizung:

Beheizt wird die Wohnung mit elektrischen Heizpatronen, die in stilvollen Kachelöfen installiert sind – eine effektive und kostengünstige Heizlösung für eine Wohnfläche in dieser Größe. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gastherme in der Küche.

Nutzungsmöglichkeiten:

Dank des hervorragenden Grundrisses ist die Wohnung äußerst flexibel nutzbar – ideal sowohl für Familien als auch für Freiberufler, Kanzleien oder kleine Unternehmen. Der Balkon zur Straße eignet sich hervorragend für eine werbewirksame Bannerfläche – hohe Sichtbarkeit garantiert!

Weitere Vorteile:

- **Zentrale Innenstadtlage**
- **Geringe monatliche Betriebskosten:** Hausgeld ca. €140 (PLN 600)
- **Bezugsfertig - sofort einziehen und wohlfühlen**
- **Attraktive Investition mit vielseitigem Nutzungspotenzial**

Diese Wohnung vereint Altbaucharme, zentrale Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten – eine seltene Gelegenheit am urbanen Immobilienmarkt. Ideal für alle, die das städtische Leben lieben oder nach einem wirkungsvollen Standort für ihre Geschäftsidee suchen.

Details

Eigentumswohnung im Herzen der Stadt - Śródmieście-Centrum

Allgemeine Informationen: -

- Objektart:** Wohnung
- **Lage:** Śródmieście-Centrum
 - **Gesamtfläche:** 98,87 m²
 - **Gebäudeart:** Altbau
(Mehrfamilienhaus)
 - **Baujahr:** 1930
 - **Standard:** Gut
 - **Bauweise:** Ziegelmauerwerk
 - **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):**
4
 - **Raumhöhe:** ca. 3,20 m

Wohnungsausstattung: - Küche:

- Separate Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
 - **Bodenbelag:** Paneele
 - **Heizung:** Elektrische
Zentralheizung
 - **Warmwasser:** Gastherme (2-
Kreislauf)
 - **Keller:** Ja (Kellerraum vorhanden)

Medien & Anschlüsse: -

- Gasanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
 - **Kabel-TV:** Ja
 - **Gegensprechanlage:** Ja

In der Nähe: - Park: In

unmittelbarer Nähe

- **Kindergarten:** In unmittelbarer Nähe

- **Grundschule:** In unmittelbarer Nähe

- **Öffentlicher Nahverkehr:** In unmittelbarer Nähe

- **Apotheke:** In unmittelbarer Nähe

- **Gastronomie / Restaurants:** In unmittelbarer Nähe

- **Fitnessstudio:** In unmittelbarer Nähe

- **Krankenhaus:** In unmittelbarer Nähe

- **Bank:** In unmittelbarer Nähe

Diese großzügige, helle Wohnung im charmanten Altbau aus dem Jahr 1930 liegt im Herzen der Stadt – Śródmieście-Centrum – und bietet eine komfortable Wohnfläche von fast 99 m². Die hohen Decken von rund 3,20 m verleihen den Räumen ein großzügiges Raumgefühl.

Die gepflegte Immobilie befindet sich in gutem Zustand und verfügt über eine separate Küche, ein modernes

Badezimmer und praktische Raumaufteilungen. Der Wohnkomfort wird durch die elektrische Zentralheizung und eine effiziente Gastherme für Warmwasser sichergestellt.

Dank des vorhandenen Internet- und Kabel-TV-Anschlusses ist modernes Wohnen gewährleistet. Die Wohnung verfügt zudem über einen Kellerraum, ideal für zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage der Immobilie. In direkter Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Parks, Bildungseinrichtungen, Nahverkehrsverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants sowie medizinische Versorgung und Fitnessangebote.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die urbanes Leben mit historischem Flair verbinden möchten!

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.