



## **Stettin: Modernisierte 78 m<sup>2</sup> Wohnung im Zentrum – bezugsfertig & top gelegen**

**160,000 € (680,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Geräumige Wohnung im Herzen von Stettin – 78 m<sup>2</sup>, vollständig renoviert**

Zum Verkauf steht eine komfortable, vollständig modernisierte Wohnung mit einer Fläche von 78 m<sup>2</sup> im dritten Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes – direkt im Zentrum von Stettin gelegen. Diese Immobilie ist eine hervorragende Wahl für alle, die ein bezugsfertiges Zuhause in Toplage suchen, ebenso wie für Investoren, die von der hohen Mietnachfrage im Stadtzentrum profitieren möchten.

## Hauptmerkmale der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 78 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 3. Obergeschoss
- **Zustand:** Nach umfassender Renovierung
- **Lage:** Stadtzentrum von Stettin

## Renovierung:

Die Wohnung wurde vollständig saniert – inklusive Erneuerung der Wasser-, Strom- und Gasinstallationen. Zudem wurden neue Fenster eingebaut. Dadurch sind keine weiteren Investitionen erforderlich – Sie können direkt einziehen oder vermieten.

## Raumaufteilung (Details auf Anfrage):

Die Räumlichkeiten sind hell und großzügig gestaltet, ideal sowohl für Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

## Lage - zentral und bestens angebunden:

Die Immobilie befindet sich im absoluten Zentrum von Stettin, in unmittelbarer Nähe zu:

- Öffentlichen Verkehrsmitteln
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Cafés
- Universitäten
- Kulturellen Einrichtungen und städtischen Angeboten

Diese zentrale Lage garantiert nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag.

**Preis:** €158.880 (PLN 680.000)

## Einziehen oder vermieten – Sie entscheiden!

Diese stilvoll modernisierte Wohnung bietet viele Nutzungsmöglichkeiten – ob als städtisches Zuhause, Zweitwohnsitz oder lukrative Renditeimmobilie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.

## Details

**Zu vermieten: Stilvolle  
Altbauwohnung im Herzen von  
Śródmieście**

**Verfügbar ab:** 24.03.2025

**Bezirk:** Śródmieście

**Wohnfläche:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Immobilienart:** Wohnung

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1930)

**Stockwerke gesamt (inkl. EG):** 4

- **Mikrowelle:** ✓
- **Sicherheitsausstattung:**
- **Überwachung / Monitoring:**  
✓
- **Gegensprechanlage:** ✓

## Lage & Umgebung

Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich in einem charmanten Gebäude aus dem Jahr 1930 im zentral gelegenen Bezirk Śródmieście. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens – alles fußläufig erreichbar.

## In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Parkanlagen
- Lebensmittelgeschäfte
- Kindertagesstätte (Krippe)
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule / Universität
- Stadtmarina
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeistation

## Inklusive Geräte & Ausstattung

- **Kühlschrank:** ✓
- **Backofen:** ✓
- **Geschirrspüler:** ✓

- Apotheke
- Restaurants & Cafés
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

und ist ideal für alle, die zentrales, urbanes Leben in Verbindung mit ruhiger Wohnatmosphäre schätzen.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung!**

---

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort

## 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.

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.