



Frisch sanierte Altbauwohnung in Stettin – 118 m² im EG einer stilvollen Stadtvilla

328,000 € (1,399,000 PLN)

Baujahr 1920 4 Zimmer ~119 m²

Beschreibung

Einzigartige Erdgeschosswohnung in stilvoller Stadtvilla - frisch renoviert und bezugsfertig!

Zum Verkauf steht eine besonders charmante und bezugsfreie Wohnung im Erdgeschoss einer gepflegten Zweifamilienvilla mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 118,80 m²** sowie einem zusätzlichen **Kellerbereich**.

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre ruhige Lage mit lediglich einem Nachbarn im Gebäude, sondern auch durch die liebevolle und umfassende Sanierung, die vor Kurzem durchgeführt wurde.

Highlights der Immobilie:

- **Keine Hausverwaltungskosten** – genießen Sie völlige finanzielle Unabhängigkeit!
- **Kompletter Innenausbau erneuert** – inklusive aller Installationen:
- Neue **Kunststofffenster (PVC)**
- Neue **elektrische Leitungen**
- Neue **Gas-Zentralheizung** mit effizientem **Zweikreiskessel**
- Alle Wände wurden geglättet und in hellen, freundlichen Farbtönen neu gestrichen.
- **Moderne Einbauküche** – komplett neu eingerichtet und bereit für den ersten Einsatz.
- **Badezimmer mit WC** ebenfalls vollständig und stilvoll renoviert.
- Die **meisten Innentüren** sind originale restaurierte Holztüren – sie verleihen der Wohnung einen einzigartigen, authentischen Charme.

Weitere Vorteile:

- Aus dem gemütlichen **Esszimmer** führt ein direkter Ausgang auf eine **Veranda**, die anschließend in den gepflegten **Garten** übergeht – perfekter Ort zum Entspannen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.
- Das Gebäude verfügt über ein **neues Dach**, was langfristige Sicherheit und geringe zukünftige Instandhaltungskosten garantiert.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die das Besondere suchen: **eine Mischung aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort**, vereint in einer kleinen, privaten Gemeinschaft ohne monatliche Nebenkosten.

Eine äußerst attraktive Gelegenheit – exklusiv verfügbar!

Die Wohnung ist **sofort bezugsbereit** – hier können Sie gleich einziehen und sich wohlfühlen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses besonderen Objekts überzeugen.

Details

Immobilienart: Wohnung
Verfügbar ab: 17.05.2025
Stadtteil - Wohngebiet: Pogodno
Gesamtfläche: 118,80 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Gebäudetyp: Villa
Baujahr: 1920
Standard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 1
Zufahrtsstraße: Kommunale Straße
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1

Warmwasserquelle: Zweikreis-Gastherme
Heizung: Gas-Zentralheizung

Unterkellerung/Keller: Keller vorhanden

Telefonanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Internet: Ja
Kabelfernsehen: Ja
Türsprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster
Fußboden: Paneele

Umzäunung: Komplett eingezäunt
Garten: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1

Ausrichtung:
- Blick nach Osten: Ja
- Blick nach Westen: Ja

In der Nähe:
- Park: Ja
- Geschäft: Ja
- Kindergarten: Ja
- Grundschule: Ja
- Öffentliche Verkehrsmittel: Ja
- Spielplatz: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Zaun Garten Terrasse Erdgeschoss

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.