



Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin modernisiert und bezugsfrei

174,000 € (739,000 PLN)

Baujahr 1938 3 Zimmer ~88 m²

Beschreibung

Stilvoll modernisiertes 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten und großzügigen Wohnung im Zentrum von Szczecin. Diese wunderschöne Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss eines sorgfältig sanierten Altbaus aus dem Jahr 1938 und bietet auf ca. 88 m² Wohnfläche modernen Komfort mit historischem Flair.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und angenehme Raumhöhen von 3 Metern, die für eine besondere Großzügigkeit sorgen. Sie besteht aus:

- **Geräumigem Wohnzimmer** (ca. 28 m²)
- **Zwei weiteren hellen Zimmern** (ca. 24 m² und 17,5 m²)
- **Lichtdurchfluteter Küche** mit Fenster (ca. 10,5 m²)
- **Zwei stilvoll ausgestatteten Badezimmern** mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster (ca. 4,6 m² und 4,5 m²)
- **Hellem Flur**
- **Praktischem Abstellraum**

Die Wohnung wurde vor vier Jahren aufwendig saniert. Im Zuge der Modernisierung wurden die Wasser-, Gas- und Elektroinstallationen komplett erneuert. Auch die Decken wurden gedämmt.

Moderne, dreifach verglaste Fenster bieten hervorragenden Schallschutz und eine angenehme Wohnatmosphäre. Für wohlige Wärme sorgt eine Gasetagenheizung mit einem leistungsstarken Brennwertkessel inkl. Warmwasserspeicher der Marke Saunier Duval. Die Böden sind mit stilvollen Paneelen versehen.

Das Gebäude & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einer ruhigen Seitenstraße des Stadtzentrums. Der Innenhof ist gepflegt und liebevoll gestaltet – eine kleine grüne Oase, die zum Entspannen einlädt.

Außerdem gehört zur Wohnung ein Kellerraum – praktisch zum Verstauen von Fahrrädern oder saisonalen Gegenständen.

Das Objekt ist umfassend ausgestattet: Internet, Kabelfernsehen, Gegensprechanlage, Gasanschluss, Telefonanschluss sowie moderne Küchengeräte wie Kühlschrank und Geschirrspüler. Auch ein Video-Monitoring sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Lage

Die zentrale Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Ruhe. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Restaurants und Cafés
- Schulen, Kindergärten und Universität
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Parks und Spielplätze
- Banken und Fitnessstudios

Verfügbarkeit und Nebenkosten

Die Wohnung ist ab dem **16. Juni 2025** bezugsfrei.

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. **€165 (PLN 704)** und beinhalten u. a. Wasser, Müllabfuhr und Hausverwaltung.

Besonderheit

Optional kann ein praktischer **Stellplatz** in der Nähe (ehemaliges Kino Kosmos) übernommen werden – ideal für Autofahrer, die auf Komfort nicht verzichten möchten.

Diese Wohnung verbindet Wohnen mit Stil, Geschichte mit Moderne und Ruhe mit zentraler Lage – ein echtes Schmuckstück in Szczecin. Lassen Sie sich begeistern!

Details

Objekttyp: Wohnung
Verfügbar ab: 16.06.2025
Stadtteil: Zentrum
Gesamtfläche: 87,88 m²
Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1938
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Bauweise: Ziegel
Küche: Mit Fenster
Küchengröße: 10,5 m²

Anzahl der Badezimmer: 2

Badezimmergrößen: 4,6 m² + 4,5 m²

Zufahrtsstraße: Ruhige Straße

Zimmergrößen: 28 m² + 24 m² + 17,5 m²

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 3

Raumhöhe: 3,00 m

Warmwasserbereitung:

Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Keller: Ja

Telefonanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internet: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Kühlschrank: Ja

Geschirrspüler: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbelag: Paneele

Einfriedung: Komplette umzäunt

Ausrichtung: Osten und Westen

Infrastruktur in der Nähe:

- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Stadtverkehr
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

Badezimmerausstattung: Fenster, WC, Dusche, Waschbecken

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Zaun

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.