



Zentrale Altbauwohnung mit Balkon: Stilvolles 3-Zimmer-Apartment in Stettin

151,000 € (640,000 PLN)

Baujahr 1910 3 Zimmer ~111 m²

Beschreibung

Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im Herzen der Stadt mit Balkon

Willkommen in einem großzügigen und komfortablen Zuhause direkt im Stadtzentrum! Diese stilvolle Altbauwohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 110 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910. Dank der hervorragenden Lage und durchdachten Raumaufteilung ist sie ideal für alle, die urbanes Leben mit Qualität und Komfort verbinden möchten.

Raumaufteilung:

- **Helles Wohnzimmer** (ca. 29 m²) mit Zugang zu einem sonnigen Balkon (ca. 10 m², Südwest-Ausrichtung) – perfekt für entspannte Abendstunden

- **Großzügiges Schlafzimmer** (ca. 19 m²) mit **separatem Ankleidezimmer** (ca. 10 m²)
- **Zweites Zimmer** (ca. 18,6 m²) – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Küche mit Essbereich** (ca. 13 m²) – vollständig möbliert und ausgestattet mit modernen Geräten
- **Geräumiges Badezimmer** (ca. 7 m²) mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- **Einladender Flur** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum

Ausstattung:

- Die Küche ist vollständig eingerichtet mit **Kühlschrank, Gasherd mit Backofen, Dunstabzugshaube** und **Geschirrspüler**
- Im Badezimmer erwarten Sie hochwertige Fliesen sowie **Badewanne und Duschkabine**
- Beheizung und Warmwasser über **moderne Gastherme (Vaillant atmoTEC pro)** mit effizientem 2-Kreislauf-System
- **Klimaanlage mit Heizfunktion** im Wohnzimmer
- Neue Holzböden sowie pflegeleichte Beläge wie **Laminat, Teppich** und **Terrakotta**
- **Internet- und Kabel-TV-Anschluss, Gegensprechanlage, moderne Holz- und Kunststofffenster**
- **Separater Kellerraum** (ca. 5 m²) sowie gemeinschaftlich nutzbarer Abstellraum auf der Etage

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude wurde sorgfältig instand gehalten. 2022 wurde das Dach komplett erneuert, ebenso die Wasser- und Abwasserleitungen. Das gepflegte Treppenhaus schafft einen einladenden Ersteindruck.

Nebenkosten:

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. **€44 (PLN 187)** für Wasser, Müllentsorgung, Verwaltung und Betriebskosten, zuzüglich **€62 (PLN 263)** für die Instandhaltungsrücklage.

Lage:

Diese charmante Wohnung liegt im Zentrum der Stadt – ideal für ein urbanes Leben mit kurzen Wegen. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindereinrichtungen (Krippe, Kindergarten, Schule)
- Hochschulen
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Apotheken, Restaurants, Fitnessstudio und medizinische Einrichtungen

Ihr neues Zuhause

Wer ein großzügiges Zuhause im historischen Stil in zentraler Lage sucht, wird hier fündig. Die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss macht diese Wohnung zu einer wunderbaren Wahl – ob für Familien, Paare oder Berufstätige.

Vereinbaren Sie bald Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie diesen charmanten Wohnraum in bester Lage!

Details

4-Zimmer-Wohnung im Zentrum – 110,88 m² in gepflegtem Altbau

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich im Herzen der Stadt in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr

1910. Mit einer Gesamtfläche von 110,88 m² bietet sie ein komfortables und durchdachtes Raumkonzept in guter Wohnlage.

Merkmale der Immobilie

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Lage:** Zentrum

- **Gebäudetyp:** Altbau
(mehrgeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 4 Etagen)
- **Baujahr:** 1910
- **Bauweise:** Ziegelstein
- **Gesamtfläche:** 110,88 m²
- **Raumhöhe:** 250 cm
- **Zustand der Wohnung:** Gut
- **Zustand des Gebäudes:** Gut

- **Warmwasser:**
Gasdurchlauferhitzer,
Zweikreissystem
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internetanschluss:** Vorhanden
- **Kabel-TV:** Ja
- **Video-/Gegensprechanlage:**
Ja

Raumaufteilung

- **Zimmergrößen:** 28 m² + 18 m² + 18 m²
- **Küche:** Mit Fenster, 13 m²
- **Badezimmer:** 1 Badezimmer, 6 m², ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- **Garderobe:** Vorhanden
- **Keller:** Ja, ca. 5 m²

Ausstattung

- **Fenster:** Neue Holzfenster und Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Laminat, Terakotta, Teppich
- **Balkon:** 1 Balkon, ca. 10 m², Ausrichtung nach Osten und Westen
- **Küche ausgestattet mit:**
Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Heizung:** Gasetagenheizung

Umgebung

Die Wohnung liegt äußerst zentral mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Nächster Supermarkt
- Krippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Apotheke
- Restaurant
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank

Sonstiges

Die Wohnung liegt an einer Hauptstraße und überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit und zentrale Lage. Ideal für Familien oder Paare, die großzügig wohnen möchten und

dennoch die Vorteile der
Innenstadtlage zu schätzen wissen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Klimaanlage Garderobe

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.