



Charmante Altbauwohnung mit Balkon im Zentrum von Stettin – großzügig und lichtdurchflutet

236,000 € (999,000 PLN)

Baujahr 1930 3 Zimmer ~90 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin – mit Balkon, Keller und viel Charme

Willkommen in dieser charmanten und lichtdurchfluteten Altbauwohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche, gelegen in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1930 direkt an der beliebten Allee Jana Pawła II – einer repräsentativen, grünen Straße im Zentrum von Stettin.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Apartment befindet sich im 3. Obergeschoss eines vierstöckigen Hauses und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit:

- **Drei getrennten Zimmern (ca. 25 m², 22 m², 17 m²)** – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- **Separate Küche mit Fenster und praktischer Speisekammer**
- **Helle, modern ausgestattete Badezimmer**
- **Geräumiger Flur sowie ein separates Ankleidezimmer mit Einbauregalen**
- **Balkon (ca. 5 m²)** – vollständig verglast, mit öffnenbaren Fenstern – perfekt für gemütliche Stunden im Grünen
- **Großer, trockener und sauberer Kellerraum** – im sehr guten Zustand
- **Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss** – vielseitig nutzbar, z. B. als Wäscherraum oder Treffpunkt der Hausgemeinschaft

Das Interieur überzeugt durch eine Deckenhöhe von 2,90 m, doppelt verglaste PVC-Fenster, glatte, helle Wände, Elektrik (erneuert vor 2 Jahren), verstärkten Boden sowie gepflegte Fliesen- und Laminatböden in allen Räumen.

Verbleibende Ausstattung

- **Einbauküche** inklusive Kühlschrank, Waschmaschine und Geschirrspüler (neu)
- **Voll ausgestattetes Bad**
- **Praktische Regale** in Speisekammer und Ankleideraum

Das Gebäude verfügt über eine **neue Elektro- und Abwasserinstallation, neues Dach und moderne Kamine**. Die **neue Fassade mit Wärmedämmung** ist bereits in Planung.

Nebenkosten

Die monatlichen Fixkosten für Verwaltung, Instandhaltungsrücklage, Wasser und Müllentsorgung belaufen sich auf rund €70 (PLN 300). Hinzu kommen individuelle Verbrauchskosten für Strom und Gas.

Wohnanlage und Umgebung

Die Liegenschaft wird durch eine eigene Verwaltung betreut – das garantiert **niedrige Betriebskosten** sowie einen gepflegten Zustand des Treppenhauses, Kellers und des Innenhofs.

Der grüne Innenhof ist eine wahre Oase mitten in der Stadt – mit Sitzmöglichkeiten, Familienfreundlichkeit und Spielraum für Kinder.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **Garagenplatz im Hof zu mieten**.

Top-Lage im Zentrum von Stettin

Diese einmalige Wohnung befindet sich in **bester Innenstadtlage**, umgeben von wundervoller Architektur, Natur und ausgezeichneter Infrastruktur:

- Frisch renovierte, grüne Prachtstraße mit breiten Gehwegen
- Ärztehaus im Erdgeschoss des Gebäudes
- Ausgedehnte Radwege direkt vor der Tür
- In unmittelbarer Nähe: 4 Hotels, 2 Schwimmbäder, 3 Schulen, 3 Kindergärten, 2 Universitäten und ein Krankenhaus
- Kulinarische Vielfalt: Restaurants, Cafés und Bars
- Unweit entfernt einer der **größten und schönsten Parks Stettins** mit Amphitheater – perfekt zum Spazieren und Entspannen

Diese großzügige und stilvolle Wohnung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Ruheoase – mitten im Herzen der polnischen Hafenstadt.

Details

Eigentumsart: Wohnung

Stadtteil / Wohngegend: Zentrum

Gesamtfläche: 90,00 m²

Gebäudetyp: Altbau
(Mehrfamilienhaus)

Baujahr: 1930

Ausstattungsstandard:
Bezugsfertig

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Zimmergrößen: 22 m², 25 m², 17 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4

Raumhöhe: 2,60 m

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Gasanschluss vorhanden: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Gas Keller 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.



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.