



## Zentrales Altbaujuwel in Stettin mit 3 Zimmern und viel Gestaltungspotenzial

**148,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 1910   4 Zimmer   ~92 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Geräumige Altbauwohnung mit vielseitigem Gestaltungspotenzial im Herzen von Szczecin**

Entdecken Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 91,74 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Stock eines gepflegten vierstöckigen Altbaus aus dem Jahr 1910. Die Immobilie befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Śródmieście-Centrum – in unmittelbarer Nähe historischer Architektur und ausgezeichnete städtischer Infrastruktur.

### Raumaufteilung und Zustand

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft ideale Voraussetzungen für ein

modernes Wohnkonzept. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen erlaubt, das Interieur nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

- **Bodenbeläge:** In den Wohnräumen sind Laminatböden verlegt.
- **Wände:** Glatt verputzte Wände in den Zimmern.
- **Fenster:** Moderne PVC-Fenster sorgen für gute Wärmedämmung und Tageslicht.
- **Elektrik:** Teilweise erneuerte Elektroinstallation.

### Heizung und Warmwasser

Aktuell wird die Wohnung über eine elektrische Zentralheizung beheizt. Ein Gasanschluss ist vorhanden, was einen Umstieg auf eine Gasheizung ermöglicht. Die Warmwasserversorgung erfolgt bereits über einen modernen, zweikreisigen Gasthermenboiler.

### Wohnlage – urban und grün

Die Lage überzeugt durch optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Kindergärten, Schulen & Krippen:** In direkter Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken und Banken fußläufig erreichbar
- **Gastronomie & Freizeit:** Zahlreiche Restaurants, Cafés, Spielplätze und Fitnessstudios in der Nachbarschaft
- **Grünflächen:** Parks und Erholungsorte laden zum Entspannen ein

### Highlights im Überblick

- **Lage:** Śródmieście-Centrum, Szczecin
- **Wohnfläche:** 91,74 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. OG von insgesamt 4 Etagen
- **Gebäude:** Repräsentative Altbau-Stadtvilla aus Ziegelmauerwerk
- **Baujahr:** 1910
- **Deckenhöhe:** ca. 3,00 m

- **Küche:** Separate Küche
- **Badezimmer:** 1
- **Verfügbarkeit:** Ab dem 02.08.2025

### Ein Zuhause mit Zukunft

Diese charmante Altbauwohnung bietet nicht nur großzügige Flächen und hohe Decken, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Familienwohnsitz, zur Eigennutzung oder als attraktive Investition im Herzen von Szczecin.

Lassen Sie sich von der urbanen Atmosphäre und dem besonderen Charme dieser Immobilie begeistern. Ein Besuch lohnt sich!

## Details

### **Wohnung im Herzen des Zentrums - ideal für Liebhaber historischer Gebäude**

**Verfügbar ab:** 02.08.2025

**Lage:** Stadtteil Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 91,74 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1910)

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenanzahl (einschließlich  
Erdgeschoss):** 4

**Raumhöhe:** 3,00 m

**Zustand:** Leichte

Renovierungsarbeiten erforderlich

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im begehrten Stadtzentrum und bietet großzügige 91,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch hohe Decken,

charakteristische Altbaudetails und eine praktische Raumaufteilung.

### **Ausstattung:**

- **Küche:** getrennt
- **Badezimmer:** 1
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Heizung:** elektrische Zentralheizung
- **Gasanschluss:** vorhanden

### **In der Nähe:**

- Kindertagesstätte
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentlicher Nahverkehr
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio

- Bank
- Spielplatz

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und

dem Charme eines historischen Gebäudes. Ideal für Menschen, die das Leben mitten in der Stadt und die Nähe zu allen Annehmlichkeiten schätzen.

## **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.



**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.