



## Stilvoll sanierte 3-Zimmer- Altbauwohnung im Zentrum von Stettin

**204,000 € (866,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen der Stadt**

Willkommen in dieser charmanten Altbauwohnung im Zentrum von Śródmieście-Centrum – ideal für alle, die eine Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort suchen.

#### Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** ca. 77 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. Obergeschoss einer gepflegten, denkmalgeschützten Altbaukultur aus dem Jahr 1930

- **Zimmer:** 3 – zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich mit Ess- und Relaxzone
- **Küche:** separate, voll ausgestattete Wohnküche mit großem Fenster
- **Badezimmer:** helles Bad mit Badewanne, formschöner Keramik und modischem Fliesenboden
- **Bodenbeläge:** moderne Paneele in den Wohnräumen, Feinsteinzeugfliesen in Küche und Bad
- **Fenster:** neue, doppelt verglaste Kunststofffenster
- **Heizung:** effiziente Gas-Zentralheizung mit 2-Kreislauf-Therme
- **Hausgemeinschaft:** ausschließlich Eigentümer – keine kommunalen Mieter im Haus
- **Allgemeinzustand:** sehr gepflegt & einzugsbereit

Die Wohnung zeichnet sich durch ihren besonderen Charme und die geschmackvolle Einrichtung aus – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt. Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl.

### Grundriss:

Nach dem Eintreten empfängt Sie ein kleiner Flur, der in alle weiteren Räume führt. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer mit Tageslicht. Geradeaus liegt das großzügige Hauptschlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit zwei Fenstern – idealerweise teilbar in zwei Räume. Daneben befindet sich die voll ausgestattete Küche. Vom Flur aus gelangen Sie auch in den hellen, ca. 25 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit Essplatz und gemütlicher Sofa-Ecke. Eine weitere Tür führt in ein ruhiges, zweites Schlafzimmer – perfekt als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien mit Kindern, junge Paare oder auch für Einzelpersonen mit einem hohen Anspruch an Raum und Stil.

### Weitere Vorteile:

- **Hausgeld:** nur €181 (PLN 770) monatlich, inkl. Rücklagenbildung

- **Parken:** privater Innenhof mit elektronisch gesicherter Zufahrt – ausreichend Stellflächen für Bewohner inklusive
- **Lage:** zentrale Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur – Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, Spielplätze und medizinische Versorgung befinden sich in direkter Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Verfügbarkeit:** ab 31.10.2025

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint urbanes Leben mit historischem Ambiente – eine seltene Gelegenheit in bester Stadtlage!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch bei einer Besichtigung.

## Details

### **Eigentumswohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum**

**Verfügbar ab:** 31.10.2025

**Gesamtfläche:** 77,00 m²

**Bezirk:** Śródmieście-Centrum

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1930)

**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Stockwerke (inkl. EG):** 3

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau mit nur wenigen Etagen und überzeugt durch ihren sehr guten Standard sowie durch ihre zentrale Lage im Herzen des Stadtzentrums.

### **Raumaufteilung & Ausstattung:**

- Separate Küche
- 1 Badezimmer

- Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Gasanschluss vorhanden
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser durch Gastherme (2-Kreislauf)
- Garage vorhanden

### **Umgebung:**

Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der unmittelbaren Nähe befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Restaurants und Cafés
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

Diese Immobilie ist durch ihre  
zentrale Lage ideal für alle, die

urbanes Leben mit guter Anbindung  
und Infrastruktur suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage

## 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.