



## Stilvolle Altbauwohnung in zentraler Lage von Stettin mit 101 m<sup>2</sup> und Garage

**188,000 € (795,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~102 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Geräumige Altbauwohnung im Stadtzentrum – 101,62 m<sup>2</sup> im idyllischen Stadtteil Drzetowo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer einzigartigen Wohnung mit 101,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im Herzen der Stadt und dennoch in einer ruhigen und angenehmen Umgebung. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines vollständig renovierten Altbaus aus dem Jahr 1930 mit insgesamt vier Etagen. Der Charme historischer Architektur verbindet sich hier harmonisch mit modernem Wohnkomfort.

### Highlights der Immobilie

- **Großzügige Wohnfläche:** Mit einer Fläche von 101,62 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Gestaltung – ob für Familien, Paare oder als stilvolle Stadtresidenz.
- **Charme der 30er-Jahre:** Die gepflegte Altbaukonstruktion aus Ziegelstein sorgt für ein behagliches Wohnklima und eine besondere Atmosphäre, die nur Altbauten bieten können.
- **Ruhige Lage im Zentrum:** Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Drzetowo. Sie genießen die Vorteile einer zentralen Lage mit sehr guter Infrastruktur, umgeben von einer ruhigen Nachbarschaft.
- **Helle Küche mit Fenster:** Die separate Küche mit Tageslicht lädt zum Kochen und Verweilen ein und lässt sich individuell nach Ihren Vorstellungen gestalten.
- **Modernes Badezimmer & praktische Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die viele Möglichkeiten bietet.
- **Individuelle Gasheizung:** Die Wohnung ist mit einer modernen, zweikreisigen Gastherme ausgestattet, die sowohl für Warmwasser als auch für die Zentralheizung sorgt.
- **Garage inklusive:** Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage – ein seltener Vorteil in zentraler Lage und ideal für Ihr Auto oder zusätzlichen Stauraum.

### Weitere Ausstattung

- **Haus mit 4 Etagen** – die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss
- **Gebäude in sehr gutem Zustand** – umfassend modernisiert
- **Anschluss an das städtische Gasnetz** – effizient und komfortabel
- **Nahverkehr in der Nähe** – ideal angebunden, bequem zur Arbeit oder in die Stadt

### Wohnen mit Stil und Komfort

Diese besondere Wohnung eignet sich perfekt für Menschen, die großzügige Räume, den Flair eines liebevoll sanierten Altbaus und die zentrale, aber

ruhige Lage in Szczecin schätzen. Hier finden Sie ein ruhiges Zuhause mitten im städtischen Leben.

Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie persönlich zu entdecken.

## Details

**Wohnung in Drzetowo – 101,62 m<sup>2</sup> in gepflegtem Altbau**

### Eigenschaften der Immobilie

- **Typ:** Wohnung
- **Stadtteil:** Drzetowo
- **Gesamtfläche:** 101,62 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)
- **Baujahr:** 1930
- **Standard:** Bezugsfertig
- **Bauweise:** Ziegelbau
- **Etagenanzahl (einschließlich Erdgeschoss):** 4
- **Etage:** Hochparterre

### Ausstattung

- **Küche:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Warmwasser:** Gastherme – 2-Kreislauf-System
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Garage:** Vorhanden
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In unmittelbarer Nähe

### Laufende Kosten

- **Wöchentliche Abschlagszahlung für Gas (Heizung und Warmwasser):** ca. €187 (PLN 800) monatlich – je nach Verbrauch

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Drzetowo. Mit ihren großzügigen 101,62 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal für Familien oder Personen mit Platzbedarf. Die Wohnung ist bezugsfertig und überzeugt durch ihren klassischen Altbau-Charme mit solider Ziegelbauweise. Die helle Küche mit Fenster bietet viel Tageslicht, und das Badezimmer ist funktional ausgestattet.

Der Zugang zur öffentlichen Verkehrsanbindung ist hervorragend, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und andere Stadtteile ermöglicht. Ein weiteres Highlight ist

die zum Objekt gehörende Garage –  
in dieser Lage ein echter Pluspunkt.

auf Komfort und Raum verzichten zu  
müssen.

Eine ideale Immobilie für alle, die  
zentrumsnah wohnen möchten, ohne

## **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.



**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.