



Stettin: Zentrale 4-Zimmer- Altbauwohnung mit Straßenzugang – ideal für Wohnen & Büro

153,000 € (649,000 PLN)

Baujahr 1945 4 Zimmer ~96 m²

Beschreibung

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin mit direktem Zugang zur
Straße – ideal für Wohnen oder Gewerbe**

Willkommen in dieser vielseitig nutzbaren Erdgeschosswohnung im Herzen von Stettin, direkt an der ul. Pocztowa. Die Immobilie kombiniert zentrale Lage mit großzügigem Raumangebot und eignet sich sowohl als komfortables Zuhause als auch für gewerbliche Zwecke wie Kanzleien oder Arztpraxen. Der Zugang erfolgt sowohl über das gepflegte Treppenhaus als auch direkt von der Straße – gesichert durch ein elektrisches Rollladensystem.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtnutzfläche inkl. Keller:** ca. 130 m²
- **Wohnfläche (ohne Keller):** 95,78 m²
- **Deckenhöhe:** Großzügige 3,20 m
- **Baujahr:** 1945, Gebäude und Eingangsbereich wurden umfassend renoviert
- **Lage:** Zentrum von Stettin, umgeben von Grünflächen und mit guter Erreichbarkeit für den öffentlichen Nahverkehr
- **Gebäudeart:** Gepflegtes Altbau-Mehrfamilienhaus aus Ziegel

Raumaufteilung:

- **Flur (ca. 15 m²):** Mit Einbauschrank, glatten Wänden und gefliester Boden (Terakotta)
- **Wohnzimmer (ca. 25 m²):** Ausgestattet mit Ecksofa, Couchtisch, Teppich, TV, TV-Möbel – moderne Paneelbodenbeläge, helle Wände
- **Küche (ca. 12 m²):** Separate Küche mit Einbaumöbeln, Kühlschrank, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Spüle, Mikrowelle, Esstisch mit vier Stühlen
- **Badezimmer (ca. 10 m²):** Elegantes Design mit Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschine sowie Fenster, mit Fliesen und Terakotta ausgelegt
- **Schlafzimmer 1 (ca. 20 m²):** Großes Bett mit Matratze, Sofa, Kommode, Kleiderschrank, TV, Nachttisch; glatte Wände, Boden mit Paneelen
- **Schlafzimmer 2 (ca. 15 m²):** Ähnlich ausgestattet wie Schlafzimmer 1
- **Schlafzimmer 3 (ca. 8 m²):** Mit breitem Bett, Sofa, Kommode, Schrank und Nachttisch – kompakt und funktionell

Zusätzlich:

- **Keller (ca. 35 m²):** Direkt von der Wohnung begehbar, komplett gefliest, hohe Decken – ideal für Lager, Serverraum oder Hobbyraum
- **Neue elektrische und sanitäre Leitungen**
- **Fensterausrichtung:** Südost und West

- Zugang sowohl über Treppenhaus als auch direkt von der Straße

Ausstattung & Technik:

- Kunststofffenster
- Bodenbelag: Paneele und Fliesen
- Eigene Gaszentralheizung und Warmwasser über modernen 2-Kreislauf-Gasofen
- Internet, Kabelfernsehen, Telefonleitung vorhanden
- Starkstromanschluss (400V)
- Haus mit Videoüberwachung, Alarmanlage und Gegensprechanlage

Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld: €114 (PLN 486) – inkl. Reservefond, Wasservorauszahlung, Müllentsorgung, Abwasser und Gemeinschaftskosten

Weitere Informationen:

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf €775 (PLN 3.300) monatlich zuzüglich Nebenkosten, die vom Mieter getragen werden. Ein Erwerb inkl. laufendem Mietverhältnis ist möglich und bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Ein vielseitiges Immobilienangebot in attraktiver Innenstadtlage – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Details

Eigentumswohnung im Zentrum – stilvoll und modern

Objekttyp: Wohnung

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 95,78 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1945

Gebäudestatus: Ideal

Wandmaterial: Ziegel

Etage: Erdgeschoss

Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 4

Raumhöhe: 3,20 m

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus im Herzen der Stadt. Sie bietet eine gehobene Ausstattung und idealen Zustand – perfekt für Familien sowie für alle, die zentrales Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Zimmergrößen:

- Wohnzimmer: 25 m²
- Schlafzimmer 1: 20 m²
- Schlafzimmer 2: 15 m²
- Arbeits-/Gästezimmer: 8 m²

Küche: Separat

Bodenbeläge: Parkett und Feinsteinzeug

Fenster: Kunststofffenster

Badezimmer:

- Größe: 10 m²
- Ausgestattet mit: Waschbecken, WC, Waschmaschine, Dusche, Fenster, Handtuchheizkörper

Ausstattung der Küche:

- Herd (elektrisch)
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspülmaschine
- Mikrowelle

Technische Ausstattung:

- Gasanschluss
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasser: Gasterme (Zweikreis-System)
- Telekommunikation: Telefonanschluss, Internet, Kabel-TV
- Stromanschluss mit 400V

Sicherheit:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

Kellerräume:

- Verfügbar
- Fläche: 35 m²

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre hohen Decken, die elegante Raumaufteilung sowie die umfangreiche Ausstattung. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu sämtlichen urbanen Einrichtungen. Ideal für alle, die zentrumsnah und stilvoll wohnen wollen.

Monatliche Betriebskosten:

- €469 (PLN 2.000)

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller 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.



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.