



## Zentrale 117 m<sup>2</sup> Wohnung in Stettin – ideal für Familien oder als Kapitalanlage

**184,000 € (780,000 PLN)**

Baujahr 1930   4 Zimmer   ~117 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Sonnige, großzügige Wohnung im Herzen von Stettin – ideal für Investoren oder große Familien**

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie im Zentrum von Szczecin! Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich in einer restaurierten und wärmegedämmten Vorkriegsvilla aus dem Jahr 1930, in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Die hervorragende Lage und durchdachte Aufteilung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit – optimal für die Vermietung (kurz- oder langfristig) oder für den Eigenbedarf einer größeren Familie.

## Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohneinheit befindet sich im dritten Obergeschoss eines vierstöckigen Hauses und wurde bereits clever in zwei separate Wohnungen aufgeteilt – perfekt für individuelle Nutzung oder Vermietung.

**Wohnung I:** - 2 helle Zimmer - Separate Küche - Badezimmer - Flur

**Wohnung II:** - Gemütlicher Wohnbereich - Separate Küche - Schlafzimmer - Badezimmer - Flur

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 117 m<sup>2</sup>. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Dielen oder Laminat ausgelegt, in Küche und Bad wurden pflegeleichte Fliesen verwendet.

Beide Einheiten sind vollständig ausgestattet – unter anderem mit Waschmaschine, Geschirrspüler, elektrischer Kochgelegenheit, Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC – und bieten einen sofortigen Einzugskomfort.

## Technische Details:

- **Heizung:** Stromheizung mit einem günstigen Zweitarifzähler
- **Warmwasser:** In Wohnung I über einen Gas-Durchlauferhitzer, in Wohnung II über Warmwasserspeicher
- **Internet und Kabel-TV:** Anschlüsse vorhanden
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein Keller

## Nebenkosten:

Die monatliche Betriebskostenpauschale für beide Einheiten zusammen beträgt ca. €375 (PLN 1.600). Diese beinhaltet u. a. eine Vorauszahlung auf Kaltwasser, die Hausverwaltung sowie Müllentsorgung.

## Lage:

Zentrale Citylage mit hervorragender Infrastruktur: In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und öffentliche Einrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch Lage, Größe und Flexibilität. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich begeistern!

## Details

**4-Zimmer-Wohnung im Zentrum - 117,08 m<sup>2</sup>, Altbau**

**Verfügbar ab:** 23.09.2025

**Stadtteil:** Zentrum

**Wohnfläche:** 117,08 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform Grundstück:**

Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

(Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Ausstattungsstandard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 4

**Keller vorhanden:** Ja

### Räume und Ausstattung:

- **Küche:** separat
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Bad-Ausstattung:** Waschbecken, WC, Waschmaschine, Dusche, Badewanne
- **Haushaltsgeräte & Technik:** Waschmaschine, Geschirrspüler, Elektroherd
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja

### Kosten:

- **Monatlicher Hausgeldbeitrag:** €263 (PLN 1.120)

## Eigenschaften der Immobilie

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.

# **Immobilien in Westpommern**

#435961

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.

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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

## 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.