



## Stilvolles 3-Zimmer-Altbauapartment mit Balkon im Zentrum von Stettin

**226,000 € (959,000 PLN)**

Baujahr 1901   3 Zimmer   ~116 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles 3-Zimmer-Altbauapartment mit Balkon im Herzen von Stettin

Entdecken Sie dieses außergewöhnlich charmante und liebevoll sanierte 3-Zimmer-Apartment mit Balkon – gelegen im Herzen von Szczecin (Stettin), im 3. Obergeschoss eines sorgfältig restaurierten Altbau aus dem Jahr 1939.

#### Wohnkomfort mit Charakter und Geschichte

Das großzügige Apartment bietet rund **116 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und überzeugt durch sein einzigartiges Flair und liebevoll restaurierte Details:

- **Großzügliches Raumgefühl:** Drei helle, hohe Zimmer mit dekorativer Stuckverzierung an Wänden und Decken.

- **Original erhaltene Elemente:** Zwei original erhaltene, restaurierte Kachelöfen, originale, renovierte Holztüren sowie eine historische Petroleumlampe unterstreichen den historischen Charakter der Wohnung.
- **Edle Bodenverarbeitung:** Aufgearbeitete Holzdielen in allen Wohnräumen.
- **Doppelflügeltüren** verbinden zwei der großen Zimmer – ideal für ein offenes Wohnkonzept.
- **Moderne Fenster:** Neue, energiesparende 3-fach-verglaste PVC-Fenster sorgen für Komfort und Ruhe.

## Küche & Bad

- **Separate Küche:** Mit Fenster, neuwertiger Ausstattung, inklusive Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler. Von der Küche aus Zugang zur separaten Speisekammer – ein charmantes Relikt ehemaliger Dienerzimmer („służbówki“).
- **Stilvolles Badezimmer:** Modern gefliest im eleganten französischen Stil, kombiniert mit WC.

## Technische Ausstattung

- **Gas-Zentralheizung & Warmwasser über 2-Kreis-Gastherme**
- **Klimaanlage** in zwei der Wohnräume
- **Gebäudesicherheit:** Videoüberwachung am Hauszugang und stilvolle Stuckelemente im Treppenhaus
- **Kellerraum:** Ca. **15 m<sup>2</sup>** zusätzlicher Stauraum im Untergeschoss

## Monatliche Nebenkosten

- Hausgeld (inkl. Rücklagen, Verwaltung etc.): **€187 (PLN 800)**
- Zusätzlich: Verbrauchsabhängige Kosten für Strom und Gas

### Lage & Umgebung

Das Apartment liegt in bester Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Universität sowie Spielplätze und Fitnessstudios in der direkten Umgebung

### Fazit

Dieses stilvolle Altbauapartment vereint den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort – eine einmalige Gelegenheit für Liebhaber klassischer Wohnkultur im Zentrum von Szczecin. Ideal sowohl für Eigennutzer als auch als exklusive Stadtwohnung mit besonderem Flair.

## Details

### Geräumige Altbauwohnung im Zentrum - 116 m<sup>2</sup>

Diese stilvolle Wohnung mit einer Gesamtfläche von 116 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sehr guten Standard in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1939 im Herzen der Stadt.

### Eigenschaften der Immobilie:

- **Lage:** Zentrum
- **Gebäudetyp:** Altbau (Backsteinbauweise)
- **Etagenzahl im Gebäude:** 5
- **Wohnfläche:** 116 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1939

- **Zustand:** sehr gut
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Etage:** Informationen auf Anfrage

### Aufteilung der Wohnung:

- **Küche:** separate Küche mit Fenster
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Heizung und Warmwasser:** Gas-Zentralheizung mit Zwei-Kreislauf-Gastherme
- **Anschlüsse:** Gasanschluss vorhanden

### Ausstattung:

- **Kühlschrank:** vorhanden
- **Backofen:** vorhanden
- **Geschirrspüler:** vorhanden
- **Domofon:** ja
- **Videoüberwachung (Monitoring):** vorhanden

### Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit ausgezeichneter Anbindung an die städtische

Infrastruktur: -

- Einkaufsmöglichkeiten,**
- Gastronomie, Banken:** in unmittelbarer Nähe
- **Kindergarten, Grundschule, Hochschule:** gut erreichbar
- **Städtische Verkehrsanbindung:** Haltestellen in der Nähe
- **Freizeit:** Fitnessstudio, Spielplatz fußläufig erreichbar

Ein ideales Zuhause für alle, die das Leben im Zentrum mit dem Charme eines Altbaus verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Keller   Balkon

## 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**

**#436018**

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.