



## Design-Apartment in Stettin: Stilvolles Wohnen im Herzen der historischen Altstadt

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1970   3 Zimmer   ~42 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvoller Design-Apartment in der Altstadt von Stettin

Willkommen in einer einzigartigen, hochwertig ausgestatteten Wohnung in bester Lage – mitten im historischen Herzen von Stettin, in der Sienna-Straße auf dem Alten Markt.

Die angebotene Immobilie wurde aufwendig modernisiert, geschmackvoll gestaltet und mit viel Liebe zum Detail voll möbliert eingerichtet. Perfekt geeignet für Eigennutzer oder als exzellente Investitionsmöglichkeit.

### Die Highlights im Überblick:

- **Gesamtfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup> (davon 42,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ausgebauten Dachgeschoss)
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Stockwerk:** 4. Etage eines stilvollen Apartmenthauses
- **Baujahr:** 1970
- **Zustand:** nach Kernsanierung – bezugsfertig, ohne Renovierungsaufwand

### Ausstattung & Komfort:

- Hochwertiges Interieur mit maßgefertigten Möbeleinbauten (Betten, Schreibtische, Schränke) aus edlen Materialien
- **Fibaro Smart-Home-System:** Steuerung von Beleuchtung, Heizung, Innen- und Außenrollen
- **Dreizonen-Klimaanlage** für angenehme Temperaturen in jedem Raum
- **Integrierte TV- und Audiosysteme von Monitor Audio** – Wohnzimmer mit spezieller schallisolierter Wand (Mineralwolle)
- **Elektrische Dachflächenfenster von Fakro** mit Regensensoren
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster**
- **Biokamin** für gemütliche Abende
- **Steinfensterbänke**, detaillierte Lichtkonzepte, Sicherheitsvorkehrungen einschließlich Brandschutz

### Küche – modern und funktional:

- **Granit-Arbeitsplatte**, flächenbündig integrierte Kochfelder
- **Cerankochfeld, Abzugshaube, Geschirrspüler, Backofen mit Mikrowellenfunktion**
- **Hängespüle aus Keramik**
- Alle Elektrogeräte (RTV, AGD, Audio) und Einbaumöbel sind im Preis enthalten

### Badezimmer – stilvoll ausgestattet:

- **Villeroy & Boch Armaturen**, Grohe-WC mit integriertem Bidet

- **Großzügiger Stein-Waschtisch** (Konglomerat)
- **Badewanne mit Duschabtrennung**
- **Beheizter Spiegel** gegen Beschlag

### Weitere Annehmlichkeiten:

- **Vollständige Umzäunung des Gebäudes**, Zugang über **Video-Gegensprechanlage**
- **Überwachungsanlage/Monitoring**
- **Stellplatz/Garage vorhanden**
- **Öffentlicher Nahverkehr** in unmittelbarer Nähe

### Preisdetails:

- Der Eigentumspreis beinhaltet die vollständige Ausstattung ohne zusätzliche Investitionen
- Monatliche Nebenkosten ca. €480 (PLN 2.040)

Diese Immobilie vereint Lage, Design und Funktionalität – ideal für Kosmopoliten mit Anspruch oder stilbewusste Kapitalanleger.

Erleben Sie urbanen Wohnkomfort mit Charakter – mitten in der charmanten Altstadt von Stettin.

## Details

**Wohnung im Herzen der Altstadt – 42 m<sup>2</sup>, hochwertiger Standard**

4

**Standard:** Hoher Standard

**Objekttyp:** Wohnung

### Ausstattung & Merkmale

**Lage:** Altstadt

**Wohnfläche:** 42,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 1970

**Bauweise:** Hohlblockstein

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**

- **Küche:** Offen gestaltet
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Sonstige
- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Komplette Einbauküche mit Geräten:**

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- **Sicherheitsmerkmale:**
- Videogegensprechanlage
- Überwachungssystem
- **Garage:** Vorhanden

- **Grundstück:** Vollständig umzäunt
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**  
In unmittelbarer Nähe

Ein attraktives Angebot für alle, die eine moderne, gut ausgestattete Stadtwohnung in einer hervorragenden Lage suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Zaun   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.