



## **Stilvolles Loft-Apartment im sanierten Altbau in zentraler Lage von Stettin**

**189,000 € (799,500 PLN)**

Baujahr 2024   1 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolles Loft-Apartment im Herzen von Szczecin - Komplett saniert**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses elegant renovierte Loft-Apartment mit einer Wohnfläche von 63,5 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines frisch sanierten Altbaus in einem ruhigen, charmanten Gebäude mit nur vier Wohneinheiten – zentral gelegen im Stadtteil Śródmieście von Szczecin, in einer ruhigen Seitenstraße der ul. Parkowa.

#### **Das Gebäude – Historischer Charme trifft Moderne**

Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 2024 aufwendig modernisiert. Dabei wurde großer Wert auf die Erhaltung des historischen Charakters gelegt: Die

Fassade und alle Gemeinschaftsbereiche wurden gemäß den Vorgaben des städtischen Architekten stilvoll erneuert. Die Kombination aus eleganten architektonischen Details und moderner Ausstattung sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

### **Die Wohnung – Ihre stilvolle Loft-Oase**

Die Wohnung präsentiert sich im angesagten Loft-Stil und bietet eine offene, moderne Raumaufteilung:

- Geräumiger Wohnbereich mit integrierter Küche
- Komfortables Bad mit WC
- Einladender Flur

Die Raumhöhe von ca. 3,11 m und originale historische Decken (Stropowe Kleina) schaffen ein luftiges Raumgefühl mit einzigartigem Charakter.

Stilvolle Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente – mit Ausblick nach Norden und Osten.

Zum Apartment gehören außerdem: - Ein privater Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)  
- Ein geplanter, individuell abtrennbarer Lagerbereich im Untergeschoss

### **Modern & Komfortabel**

Die Wohnung wurde umfassend saniert – inklusive neuer Elektro- und Wasserinstallationen, moderner Bodenbeläge und Wandgestaltung. Sie wurde nach einem individuellen Designkonzept eingerichtet und ist mit hochwertigen Möbeln sowie modernen Haushaltsgeräten ausgestattet.

Für wohlige Wärme und Energieeffizienz sorgt eine moderne Wärmepumpe, die sowohl Heizwärme als auch Warmwasser liefert – eine zukunftssichere und komfortable Lösung, die den Alltag erheblich erleichtert.

### **Perfekte Lage – Alles in Ihrer Nähe**

Zentral gelegen in Śródmieście, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie grüne Erholungsflächen wie der Park Żeromskiego oder

die Uferpromenade Wały Chrobrego befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Weitere Eckdaten

- Bezugsfrei ab: 07.10.2025
- Baujahr: 2024
- Wohnfläche: 63,5 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 119 m<sup>2</sup> (Anteil: 1)
- Eigentumsform: Eigentum
- Gebäudetyp: Apartmenthaus
- Stockwerke: 3 (inkl. Erdgeschoss)
- Fenster: Kunststoff
- Sicherheit: Videoüberwachung

## Kosten beim Erwerb:

- Notargebühren und Grundbuchkosten

**Ein ideales Zuhause für alle, die urbanen Lifestyle mit historischem Flair verbinden möchten - oder als Kapitalanlage mit Potenzial.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zu zeigen!

## Details

**Eigentumswohnung im Herzen von Śródmieście - Bezug ab 07.10.2025**

### Allgemeine Informationen:

- **Objektart:** Wohnung
- **Standort:** Stadtteil Śródmieście
- **Verfügbar ab:** 07.10.2025
- **Gesamtfläche:** 63,50 m<sup>2</sup>

- **Etagenanzahl im Gebäude:** 3
- **Lage im Gebäude:**  
Erdgeschoss bis 2.  
Obergeschoss
- **Raumhöhe:** 311 cm
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr guter Zustand
- **Baujahr:** 2024
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Wandmaterial:** Ziegel

- **Eigentumsform Grundstück:**  
Eigentum
- **Grundstücksfläche:** 119,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksanteil:** 1

### Räume und Ausstattung:

- **Zimmerfläche:** 50,2 m<sup>2</sup>
- **Küche:** Offene Durchgangsküche
- **Keller:** Ja
- **Kellerfläche:** 6 m<sup>2</sup>
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Ausrichtung:** Blick nach Norden und Osten
- **Überwachung:** Vorhanden

### Zusätzliche Kosten:

- **Einmalige Gebühr für das Beteiligungsrecht am Grundstück:** €1 (PLN 1)

Dieses moderne Apartment bietet eine attraktive Kombination aus hochwertiger Bauweise, großzügigem Grundriss und hervorragender Lage im zentralen Śródmieście. Dank der Ausrichtung nach Norden und Osten genießen Sie viel Tageslicht und angenehme Wohnatmosphäre. Ein geräumiger Keller mit 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein durchdachtes Sicherheitskonzept mit Monitoring runden das Angebot ab.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller

## 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**

**#436416**

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.