



## **Stilvolle Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – ideal für Wohnen oder Gewerbe**

**224,000 € (949,000 PLN)**

Baujahr 1899 5 Zimmer ~126 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügige Altbauwohnung im Herzen von Stettin – vielseitig nutzbar!**

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie im Zentrum von Stettin! Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten dreistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1899, an der frisch renovierten Straße Wojska Polskiego – einer der beliebtesten Lagen der Stadt.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Immobilie bietet auf ca. 125,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kanzlei, Büro, Praxis oder stilvolle Stadtwohnung.

**Aufteilung:** - Zwei großzügige, helle Räume mit ca. 25 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> - Küche mit Fenster (ca. 12 m<sup>2</sup>) - Badezimmer - Separates WC - Weitere Nebenräume mit Potenzial zur individuellen Nutzung

Die Wohnung wurde teilweise aufgefrischt und verfügt über geglättete, überwiegend weiß gestrichene Wände. In den Zimmern wurde Holzboden verlegt, Küche, Bad und WC sind mit Terrakotta-Fliesen ausgestattet.

**Technik & Ausstattung:** - Elektrische Zentralheizung - Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer - Neue Holzfenster - Raumhöhe: ca. 3,10 m - Gasanschluss vorhanden (Einbau einer Gasheizung möglich) - Klimaanlage - Glasfaser-Internet von UPC - Kabel-TV - Türsprechanlage - Stromanschluss mit 400 V - Kellerabteil inklusive

## Monatliche Kosten

Die monatliche Verwaltungsgebühr beträgt ca. €129 (PLN 550) und beinhaltet unter anderem: - Beiträge für den Instandhaltungsfonds, - kaltes Wasser, - Hausreinigung, - Müllentsorgung, - Verwaltungsdienstleistungen.

## Lage

Das Viertel Śródmieście bietet urbanes Leben mit exzellenter Infrastruktur: In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés, Behörden und vielfältige Dienstleister. Die modernisierte Straße Wojska Polskiego vereint historischen Charme mit moderner Stadtkultur und lädt zum Spazieren und Verweilen ein.

Die öffentliche Verkehrsverbindung ist hervorragend: Straßenbahnlinien sowie die Buslinie 87 bieten schnelle Anbindung an alle Stadtteile. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung gut verfügbar.

## Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie eignet sich sowohl als Privatwohnung als auch hervorragend für gewerbliche Zwecke wie z. B. Kanzlei, Therapiepraxis oder Coworking-

Space. Auch als Investitionsobjekt für die Vermietung bietet sie großes Potenzial.

Der Übergabetermin kann flexibel abgestimmt werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit im Herzen von Stettin!

## Details

### **Eigentumswohnung im Herzen der Stadt - Śródmieście**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum (Śródmieście)

**Gesamtfläche:** 125,54 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1899)

**Zustand der Wohnung:** Leicht renovierungsbedürftig

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

#### **Raumaufteilung:**

- Zwei große Zimmer mit Flächen von 25 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster - 12 m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

#### **Gebäudeinformation:**

- 3 Etagen (inkl. Erdgeschoss)
- Raumhöhe: 310 cm
- Keller vorhanden

#### **Ausstattung:**

- Elektrische Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Elektrische Zentralheizung
- Klimaanlage
- Neue Holzfenster
- Bodenbeläge: Paneele und Dielen
- Starkstromanschluss (400 V)
- Gasanschluss vorhanden
- Internetzugang
- Kabel-TV
- Türsprechanlage

#### **Ausrichtung & Aussicht:**

- Fenster nach Norden und Westen

#### **Infrastruktur:**

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe

#### **Nebenkosten bei Übernahme:**

- Einmalige Zahlung an die Hausgemeinschaft (Rücklage): €1.360 (PLN 5.800)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Gas   Klimaanlage

## 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.