



## Stettin: Helle 3-Zimmer-Altbauwohnung am Park in zentraler Lage mit grüner Aussicht

**177,000 € (749,000 PLN)**

Baujahr 1950   3 Zimmer   ~88 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helle Altbauwohnung in bester Lage nahe dem Żeromskiego-Park**

Willkommen im Herzen von Szczecin! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1950 im beliebten Stadtteil Wały Chrobrego – nur wenige Schritte vom idyllischen Żeromskiego-Park, dem Polnischen Theater und den Uferpromenaden entfernt. Perfekt geeignet für Kulturliebhaber und alle, die das städtische Leben in grüner Umgebung genießen möchten.

### Raumaufteilung

Die Wohnung umfasst insgesamt ca. 87,77 m<sup>2</sup> und gliedert sich in:

- Drei gut geschnittene, helle Zimmer – eines davon mit einem originellen, für Altbauten typischen Grundriss
- Eine geräumige Küche mit Fenster
- Ein Badezimmer
- Eine separate Toilette
- Einen Flur mit Zugang zu allen Räumen

Die nahezu komplette Fensterfront der Wohnung bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und schafft eine ruhige, wohnliche Atmosphäre.

### Ausstattung & Zustand

- **Heizung und Warmwasser:** Zentralversorgung über das städtische Netz
- **Keller:** Ein privates Kellerabteil gehört zur Wohnung
- **Gebäudezustand:** Das vierstöckige Mehrparteienhaus aus Ziegelmauerwerk befindet sich in sehr gutem Zustand
- **Wohnstandard:** Gut erhaltene Ausstattung mit typischen Altbauelementen

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand.

### Kosten

Die monatliche Verwaltungspauschale beträgt ca. €235 (PLN 998). Dieser Betrag beinhaltet:

- Heizkostenvorauszahlung
- Wasserkosten
- Instandhaltungsrücklage
- Beiträge zur Hausverwaltung

Zusätzlich sind Strom und Gas separat zu bezahlen.

### Lage

Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und urbanem Leben. Genießen Sie Spaziergänge im Park oder besuchen Sie die nahegelegene Philharmonie oder die Theater – alles fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe.

Diese einmalige Gelegenheit bietet nicht nur ein Zuhause mit Charme und Charakter, sondern auch eine herausragende Lage im historischen Zentrum von Szczecin.

Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

### Details

#### **Wohnung in Wały Chrobrego – Geräumige 3-Zimmer- Altbauwohnung**

**Lage:** Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Wały Chrobrego in Stettin.

**Fläche:** 87,77 m<sup>2</sup>

**Gebäude:** Das Objekt liegt in einem gepflegten Altbau (Baujahr 1950) mit insgesamt 4 Etagen. Der Bauzustand des Gebäudes ist sehr gut.

**Verarbeitung und Ausstattung:** Guter Standard. Das Haus besteht aus Ziegelmauerwerk, was für eine solide Bauweise spricht.

**Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, eine separate Küche mit Fenster, zwei Badezimmer und einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

#### **Weitere Merkmale:**

- Gebäude mit Gasanschluss
- Helle, gut geschnittene Räume
- Altbautypischer Charme kombiniert mit guter Bausubstanz

**Nebenkosten:** Monatlich ca. €214 (PLN 907)

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder als Investition für die

Vermietung. Die Nähe zu kulturellen  
Einrichtungen und das historische

Flair des Stadtteils machen diese  
Lage besonders attraktiv.

## **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.

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.