



## Großzügige Altbauwohnung mit Balkon im Zentrum von Stettin – vielseitig nutzbar

**187,000 € (790,000 PLN)**

Baujahr 1889   4 Zimmer   ~153 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügige Altbauwohnung mit Balkon im Herzen der Stadt

Willkommen in dieser charmanten und außergewöhnlich geräumigen Altbauwohnung mit ca. 153,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen direkt an der Al. Piastów – in unmittelbarer Nähe des beliebten Plac Szarych Szeregów. Die zentrale Lage und der gut durchdachte Grundriss bieten vielfältige Möglichkeiten für private und geschäftliche Nutzung.

**Ideal für Familien oder als Investment**

Diese Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und überzeugt mit einem einzigartigen Layout. Sie eignet sich hervorragend für:

- die Umgestaltung in Mikroapartments oder Wohngemeinschaften,
- Mehrgenerationenhaushalte,
- die Nutzung als Büro- oder Firmensitz.

**Aufteilung der Wohnung**

Die großzügige Fläche verteilt sich wie folgt:

- 4 große Zimmer
- 2 vollwertige Küchen
- 2 Badezimmer
- 2 Flure
- 1 Abstellraum
- 1 großer, überdachter Balkon – zugänglich von drei Zimmern

**Ausstattung und Zustand**

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet somit viel Gestaltungsspielraum. Folgende Merkmale zeichnen sie aus:

- Echtholzdielen in den Wohnräumen
- Fliesen in den Badezimmern
- Überwiegend moderne PVC-Fenster
- Gasheizung und Warmwasserbereitung in einer Wohneinheit über Gastherme
- In der anderen Einheit: installierte Gasheizung und ein zusätzlicher Kachelofen

Zu der Wohnung gehört auch ein großer Kellerraum – ideal für zusätzlichen Stauraum.

**Das Gebäude**

Der historische Altbau aus dem Jahr 1889 präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit einer attraktiven Fassade aus Ziegelmauerwerk. Insgesamt erstreckt sich das Gebäude über vier Etagen.

**Optional: Werkstatt im Haus**

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Werkstatt im selben Gebäude zu erwerben – eine seltene Gelegenheit für Handwerker, Kreative oder als Ergänzung zur Geschäftsnutzung.

**Lage und Umgebung**

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil „Centrum“ und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen in direkter Nähe.

**Wirtschaftliche Details**

Das monatliche Hausgeld beträgt etwa €144 (PLN 610) bei zwei Personen und deckt Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage sowie Abschläge für kaltes Wasser, Abwasser und Müllabfuhr ab.

**Energiekennwerte**

- Energieverbrauch (Endenergie): 149,60 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- Primärenergiebedarf: 168,80 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 0,04 t CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr
- Anteil erneuerbarer Energien: 0 %

**Fazit**

Diese Immobilie bietet einzigartige Potenziale in zentraler Lage – sei es zur Eigennutzung oder als lohnende Investition. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Objekts überzeugen.

### Details

**Immobilienart:** Wohnung  
**Stadtteil / Wohngegend:** Zentrum  
**Gesamtfläche:** 153,32 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Altbau  
**Baujahr:** 1889  
**Standard:** Renovierungsbedürftig  
**Gebäudezustand:** Gut  
**Baumaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Separate Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4  
**Unterkellerung / Keller:** Vorhanden  
**Gasanschluss:** Ja  
  
**Zusätzliche Hinweise:**  
Die angebotene Wohnung befindet

sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1889 im Herzen der Stadt. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von 153,32 m<sup>2</sup> verfügt sie über zwei Badezimmer und eine separate Küche – ideal für Familien oder als Investitionsobjekt. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet aber viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand und ist komplett unterkellert. Ein Anschluss an das Gasnetz ist vorhanden.

**Monatliche Kosten:**  
Hausgeld: €285 (PLN 1.206)

### Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.

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.