



## Charmante Altbauwohnung im Herzen der Altstadt von Stettin – Toplage mit Potenzial

**148,000 € (625,000 PLN)**

Baujahr 1957   2 Zimmer   ~68 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Altbau-Apartment im Herzen der Altstadt – Ideal für Stadtliebhaber und Investoren**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit historischer Seele! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem stilvollen Altbau aus dem Jahr 1957 im Herzen der bezaubernden Altstadt – einem Ort voller Charakter, Kultur und Atmosphäre.

Ob Sie eine Familie, ein Paar oder ein Investor auf der Suche nach einer attraktiven Lage sind – dieses Apartment bietet zahlreiche Möglichkeiten und das städtische Leben direkt vor Ihrer Haustür.

### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Gesamtfläche:** 67,73 m<sup>2</sup>
- **Deckenhöhe:** beeindruckende 3,40 m
- **Zimmergrößen:** ca. 25 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup> – hell und vielseitig nutzbar
- **Küche:** separate Küche mit ca. 6,2 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit **Kühlschrank** und **Backofen**
- **Badezimmer:** 1
- **Etagen:** Wohnung in einem Gebäude mit insgesamt 3 Stockwerken
- **Bodenbelag:** klassischer **Parkettboden**
- **Fenster:** moderne Kunststofffenster für bessere Isolierung
- **Heizung & Warmwasser:** aus dem städtischen Versorgungsnetz
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Video-Intercom:** verfügbar für mehr Sicherheit

Die Wohnung befindet sich in solidem Zustand und eignet sich hervorragend für eine behutsame Renovierung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

### Lage und Umgebung

Die Lage könnte kaum besser sein – mitten im Stadtzentrum mit all seinen Vorteilen. Zahlreiche Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe:

- **Grünanlagen & Erholung:** Parkanlagen, Flusssufer und ein Schwimmbad in Laufnähe
- **Bildung:** Kindertagesstätten, Grundschule und Universität ganz in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und lokale Läden fußläufig erreichbar
- **Gastronomie & Freizeit:** Kaffees, Restaurants, Fitnessstudio und Clubs in der Umgebung
- **Gesundheitsversorgung:** Apotheke, Krankenhaus und weitere Gesundheitsdienste nahegelegen
- **Verkehrsanbindung:** hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Fernbusverbindungen

- **Sonstige Einrichtungen:** Polizeistation, Bank, Spielplatz und Marina in unmittelbarer Umgebung

### Verfügbarkeit

- **Bezugsfrei ab:** 14. November 2025

Diese Wohnung ist ein kleines Juwel für Menschen, die den Charme klassischer Architektur zu schätzen wissen und alle Vorzüge urbanen Lebens genießen möchten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit Potenzial zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt oder Ihrer nächsten Investition zu machen.

## Details

**Wohnung im Herzen der Altstadt – 67,73 m<sup>2</sup> mit Charakter**

**Verfügbar ab:** 14.11.2025

**Typ:** Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Altbau)

**Lage:** Altstadt

**Baujahr:** 1957

**Gesamtfläche:** 67,73 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 25 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>

**Küche:** Separate Küche (6,2 m<sup>2</sup>)

**Badezimmer:** 1

**Stockwerke im Gebäude:** 3

**Raumhöhe:** 340 cm

**Eigentumsform Grundstück:**  
Eigentum

**Bauweise:** Ziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Parkett

**Sanitärstandard:** Leichte Renovierung erforderlich

### Ausstattung

- Zentrale Warmwasserversorgung
- Fernwärme aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Kühlschrank
- Backofen
- Gegensprechanlage

### Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Lage mit einer

Vielzahl an Einrichtungen in der Nähe:

- **Freizeit & Natur:** Park, Spielplatz, Schwimmbad, Fluss
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken
- **Bildung & Betreuung:** Krippe, Kindergarten, Grundschule, Hochschule
- **Gesundheit & Sport:** Krankenhaus, Fitnessstudio

- **Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel, Bushaltestelle (PKS), Marina
- **Weitere Infrastruktur:** Polizei, Bank, Gastronomie

Diese charmante Altbauwohnung im Herzen der Stadt bietet viel Potenzial für Eigennutzer oder Investoren. Ideal für alle, die das Flair der Altstadt in Kombination mit guter Infrastruktur und großzügigem Raumangebot schätzen.

## Eigenschaften der Immobilie

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.