



Geräumige Altbauwohnung mit 2 Eingängen und Balkon im Herzen von Stettin

187,000 € (790,000 PLN)

Rok budowy 1889 4 Pokoje ~153 m²

Opis

Geräumige Altbauwohnung in einem sanierten Gebäude – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage

Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von **153,32 m²** befindet sich in einem gepflegten und renovierten Altbau in unmittelbarer Nähe des **Plac Szarych Szeregów** – eine zentrale und dennoch ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Die Immobilie entstand durch den Zusammenschluss von zwei Einheiten und bietet deshalb **zwei separate Eingangsbereiche, zwei Küchen** sowie **zwei Badezimmer**. Dies ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte: Ob **Mehrgenerationenwohnen**,

große Familien, Wohngemeinschaften, Teilvermietung, Umwandlung in Mikrowohnungen, sogar eine **Unternehmensniederlassung** – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Raumaufteilung:

- 4 großzügige Zimmer
- 2 separate Küchen
- 2 Badezimmer
- 2 Flure
- 1 Abstell-/Hauswirtschaftsraum
- Überdachter, großer Balkon mit Zugang aus drei Zimmern

Ausstattung:

In den Wohnräumen finden sich hochwertige **Holzdielenböden**, die Badezimmer sind mit **Keramikfliesen** ausgestattet. Die meisten Fenster wurden durch moderne **Kunststoffenster (PVC)** ersetzt, was für eine angenehme Wärmedämmung sorgt.

Die Wohnräume verfügen über zwei Heizsysteme: Der vordere Teil wird durch eine neue **Gastherme** beheizt, im anderen Teil wurde die Gasinstallation vorbereitet und zusätzlich ein **traditioneller Kachelofen** erhalten – ideal, um dem Raum eine besondere Atmosphäre zu verleihen.

Zur Wohnung gehört ein **großer Kellerraum**, der praktischen Stauraum bietet. Die Hausfassade präsentiert sich gepflegt und wurde ansprechend renoviert.

Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€143 (PLN 610)** (berechnet für zwei Personen). Diese umfassen:

- Allgemeine Betriebskosten
- Instandhaltungsrücklage
- Abschläge für Kaltwasser, Abwasser und Müllentsorgung

Energiekennwerte:

- **Endenergiebedarf (EK):** 149,60 kWh/m² pro Jahr

- **Primärenergiebedarf (EP):** 168,80 kWh/m² pro Jahr
- **Nutzenergiebedarf (EU):** 100,90 kWh/m² pro Jahr
- **CO₂-Emission:** 0,04 t CO₂/m² pro Jahr
- **Anteil erneuerbarer Energien (UOZE):** 0,00 %

Diese Immobilie bietet nicht nur großzügige Räumlichkeiten, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung. Ideal für Investoren, Wohngemeinschaften oder Familien auf der Suche nach Raum und Komfort in zentraler Lage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin für dieses besondere Angebot.

Szczegóły

Immobilientyp: Wohnung

Stadtteil / Wohngebiet: Zentrum

Gesamtfläche: 153,32 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1889

Wohnstandard: Renovierungsbedürftig

Gebäudestatus: Guter Zustand

Bauweise / Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

4

Keller: Ja

Gasanschluss vorhanden: Ja

Cechy nieruchomości

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41