



## Stilvolles Altbau-Apartment mit Balkon im Zentrum von Stettin – denkmalgeschützt

**172,000 € (729,000 PLN)**

Rok budowy 2021 2 Pokoje ~42 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvolles Apartment in prachtvoller historischen Altbauvilla – Zentrum von Stettin

Willkommen in einem der schönsten historischen Gebäude Stettins – den *Apartmenty Gryf*. Diese prächtige, um 1900 erbaute Altbauvilla befindet sich in äußerst attraktiver Lage an der Ecke der Straßen *Wojska Polskiego* und *Jagiellońska*, mitten im Herzen der Stadt. Das denkmalgeschützte Gebäude vereint klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort und beherbergt insgesamt 60 Wohneinheiten (je 15 pro Etage) sowie Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss – ideal für alle, die ein charmantes Apartment im Zentrum von Stettin suchen.

Das hier präsentierte Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss und ist zur Straßenseite hin ausgerichtet.

### Wohnfläche und Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 19,64 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 13,00 m<sup>2</sup>
- zusätzliche Schlafgalerie (etwa 5,00 m<sup>2</sup> – nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten)
- **Badezimmer:** 5,40 m<sup>2</sup>
- **Flur:** 4,40 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 11,73 m<sup>2</sup> – mit Zugang von beiden Zimmern

### Besonderheiten dieser Wohnung:

- Ein stilvoller Balkon, der von beiden Räumen betreten werden kann
- Eine charmante, zusätzliche Schlafgalerie – ideal als zusätzlicher Schlaf- oder Arbeitsbereich
- Hochwertige Ausstattung mit edlen Materialien
- Maßgefertigte Einbauküche
- Elegantes und durchdachtes Einrichtungskonzept
- Bodenbeläge in Holzoptik aus hochwertigen Fliesen

### Technische Details:

- **Heizung und Warmwasser:** zentral über städtische Versorgung
- **Nebenkosten:** etwa €83 (PLN 355) monatlich, inklusive Instandhaltungsrücklage, Müllabfuhr, Abschläge für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung

Dieses Apartment eignet sich ideal sowohl für die Eigennutzung als erste Wohnung als auch als Investition in den kurzfristigen Mietmarkt.

### Das Gebäude – klassischer Charme trifft moderne Effizienz

Gryf ist eine stilgerecht sanierte, energiesparende Altbauresidenz, die mit viel Liebe zum Detail restauriert wurde. Die Architektur orientiert sich an der Vorkriegsästhetik und

entspricht den Vorgaben des Denkmalschutzes. Das Ergebnis: Historisches Flair mit modernem Komfort in bester Innenstadtlage.

### **Parkmöglichkeiten:**

- Öffentliche Parkplätze stehen auf den umliegenden Straßen zur Verfügung (gebührenpflichtig gemäß den Zonen SPP A und B)

Diese einzigartige Immobilie verbindet historischen Charme mit urbanem Lebensgefühl – eine Besichtigung lohnt sich!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 42,44 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2021

**Standard:** Hervorragend

**Zustand des Gebäudes:** Hervorragend

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Aufzug vorhanden:** Ja

## Cechy nieruchomości

Aufzug 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