



Stettin: Bezugsfertige, sanierte 5-Zimmerwohnung in zentraler Top-Lage

255,000 € (1,079,000 PLN)

Rok budowy 1895 5 Pokoje ~116 m²

Opis

Fünzimmerwohnung in zentraler Lage – komplett renoviert und bezugsfertig

Zum Verkauf steht eine großzügige und hochwertig sanierte 5-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in der Ściegiennego-Straße. Diese Immobilie bietet nicht nur durchdachte Raumaufteilung, sondern auch ein stilvolles Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer.

Aufteilung der Wohnung:

- **Wohnzimmer (22,74 m²)** – mit direktem Zugang zum Balkon, Deckenstück und moderner Klimaanlage

- **Große, separate Küche (10,53 m²)** – ausgestattet mit allen notwendigen Haushaltsgeräten
- **Flur (13,42 m²)** – mit Verbindung zu allen Bereichen der Wohnung
- **Badezimmer (6,63 m²)** – mit Dusche, WC und Bidet
- **Hauswirtschaftsraum (2,92 m²)** – aktuell als Wasch- und Trockenraum genutzt
- **Schlafzimmer (17,59 m²)** – mit eigenem Bad (2,92 m²), ausgestattet mit Badewanne und WC
- **Großes Zimmer (24,64 m²)** – aktuell unterteilt in zwei gleichgroße Kinderzimmer (je 10,02 m²)
- **Zusätzliches Zimmer (14,32 m²)** – flexibel nutzbar als Büro, Gäste- oder weiteres Schlafzimmer

Ausstattung & Renovierung:

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet:

- Erneuerung der Elektro- sowie Wasser- und Abwasserinstallationen
- Austausch aller Fenster gegen neue 3-fach-verglaste Modelle
- Restaurierung des Stucks im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer
- Einbau einer Klimaanlage im Wohnzimmer
- Neue Heizkörper und in der Wand verlegte Heizungsrohre
- Sämtliche Türrahmen und Türen wurden aufgearbeitet und frisch gestrichen
- Verlegung von hochwertigen Bodenpaneelen in der gesamten Wohnung
- Austausch der Beleuchtung
- Maßgefertigte Einbaumöbel in Büro, Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum

Technische Details:

- **Heizung und Warmwasser:** über eine moderne Gastherme
- **Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage:** ca. €131 (PLN 560)
- **Weitere Betriebskosten:** Strom ca. €24 (PLN 100), Gas im Heizzeitraum ca. €47 (PLN 200) – je nach Verbrauch

Das Gebäude:

- Renoviertes Treppenhaus
- Videoüberwachung am Eingangstor für mehr Sicherheit

- Nutzung eines **Kellers** inklusive
- Zugang zum **Dachboden** direkt über der Wohnung
- Möglichkeit zur **Anmietung einer abschließbaren Garage** im Hinterhof

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt – in dem Abschnitt zwischen Aleja Piastów und Wojska Polskiego. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen in alle Richtungen der Stadt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Highlights:

- **Top-Lage** – zentral und hervorragend angebunden
- **Komplett renoviert** – keine zusätzlichen Investitionen notwendig
- **Ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer**
- **Bezugsfertig, stilvoll, hochwertig**

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Exklusiv in unserem Angebot verfügbar.

Szczegóły

Art der Immobilie: Wohnung

Stadtteil/Siedlung: Zentrum

Gesamtfläche: 115,71 m²

Gebäudetyp: Altbau (Jugendstilhaus)

Baujahr: 1895

Zustand: Perfekter Zustand

Bauweise (Wandmaterial): Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
3

Warmwasserquelle: Gas-
Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-System)

Heizung: Gaszentralheizung

Unterkellerung / Keller: Keller vorhanden

Gasanschluss: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Lage und Umgebung

- **Nächster Supermarkt:** in der Nähe
- **Nächster Kindergarten:** in der Nähe
- **Nächste Grundschule:** in der Nähe

• **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe

• **Nächste Apotheke:** in der Nähe

• **Nächstes Restaurant/
Gastronomie:** in der Nähe

• **Nächstes Krankenhaus:** in der Nähe

• **Nächste Bank:** in der Nähe

• **Nächster Spielplatz:** in der Nähe

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage 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