



## Stettin: Charmante Altbauwohnung mit 4 Zimmern in zentraler Lage von Grabowo

**152,000 € (645,000 PLN)**

Rok budowy 1900 4 Pokoje ~114 m<sup>2</sup>

### Opis

**Charmantes Altbaujuwel mit 4 Zimmern in zentraler und ruhiger Lage von Grabowo**

Entdecken Sie dieses wohnliche und großzügige 4-Zimmer-Apartment mit Charakter – gelegen in einer historischen, sorgfältig restaurierten Altbauvilla in einer ruhigen Seitenstraße der ul. Miedziana. Diese Immobilie bietet ausreichend Platz für eine Familie, eignet sich aber auch hervorragend zur Weiterentwicklung als stilvolles Stadthaus oder zur Vermietung an Studierende.

### Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** 113,66 m<sup>2</sup>

- **Etage:** 3. Obergeschoss (über dem Dachgeschoss)
- **Raumhöhe:** ca. 3,20 m
- **Alle Zimmer sind separat begehbar**
- **3 großzügige Zimmer (28 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>)**
- **1 kleines Zimmer (7 m<sup>2</sup>)** – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- **Helle, geräumige Küche (11 m<sup>2</sup>)** mit Fenster, Grundmobiliar und Waschmaschine
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken und WC
- **Einladender Flur**
- **Kunststofffenster in sehr gutem Zustand**
- **Doppelflügeltüren im Altbau-Stil**
- **Fensterausrichtung Ost-West** – viel Licht zu jeder Tageszeit

### Gebäude & Ausstattung:

- **Baujahr ca. 1900**, massive Bauweise aus Ziegelstein
- **Restaurierte Fassade, neues Dach und moderne Dachrinnen**
- **Laufende Modernisierung der Balkone**
- **Erneuerte Leitungen (Wasser/Abwasser)**
- **Großer Kellerraum** (ca. 8 m<sup>2</sup>, im Grundbuch erfasst)
- **Gas-Zentralheizung und Warmwasserbereitung** über modernen Gastherme
- **Monatliches Hausgeld:** ca. €212 (PLN 900) bei zwei Personen
- **Straßenparkplätze vor dem Haus (ohne Parkzone)**
- **Internet & Kabelanschluss möglich** (u.a. UPC, Orange)

### Lage – urban und dennoch ruhig:

Die ul. Miedziana ist eine grüne und angenehme Seitenstraße von ul. Emilii Plater im beliebten Stadtteil Grabowo. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- **Lebensmittelmärkte** wie Żabka, Biedronka, Netto in direkter Umgebung
- **Bildungseinrichtungen:** Kita, Kindergarten, Grundschule, Oberschule und Fachhochschule
- **Freizeitangebot:** Schwimmbad, Sporthalle und Parks sind fußläufig erreichbar
- **Gesundheit & Versorgung:** Apotheke, Bäckerei, Kirche und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe
- **Exzellente Verkehrsanbindung:**

- **PKW:** nur ca. 4 Minuten Fahrt zum Plac Rodła
- **ÖPNV:** ca. 12 Minuten ins Stadtzentrum
- **Bushaltestellen:** Linien 67, 53, A, 58, 59, 60, 68, 101, 107
- **Straßenbahnlinien:** 5, 6, 11 in der Nähe (ul. Firlika)
- **Politechnika Szczecińska** nur ca. 15 Gehminuten entfernt

Dieses charmante Zuhause bietet sowohl historischen Flair als auch modernes Wohngefühl auf großzügiger Fläche. Es ist sofort bezugsbereit, lässt aber auch viel Raum für kreative Gestaltungsideen.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Ort begeistern.

## Szczegóły

**Objektart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Grabowo

**Gesamtfläche:** 113,66 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1900

**Zustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küche:** Mit Fenster

**Küchenfläche:** 11 m<sup>2</sup>

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Zimmergrößen:** 28 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

3

**Raumhöhe:** 320 cm

**Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Gastherme:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

### Infrastruktur in der Nähe:

- Schwimmbad

- Park

- Fluss

- Geschäft

- Kinderkrippe

- Kindergarten

- Grundschule

- Universität

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheke

- Fitnessstudio

- Bank

- Spielplatz

## Cechy nieruchomości

Gas Keller Garten 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