



## Charmantes Altbau-Apartment im Zentrum von Stettin – bezugsfertig & voll möbliert

**200,000 € (849,000 PLN)**

Rok budowy 1936   3 Pokoje   ~96 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Charmantes Altbau-Apartment im Herzen von Stettin – ideal zum Einziehen

Willkommen in einer der gefragtesten Lagen von Stettin – direkt an der Al. Jana Pawła II, nur wenige Schritte von den wunderschönen Jasne Błonia entfernt. Dieses stilvolle Apartment befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1936 und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

#### Highlights der Immobilie

- Wohnfläche: ca. 95,63 m<sup>2</sup>
- Gebäude: klassische Altbau-Villa, 4 Etagen gesamt

- Baujahr: 1936
- Zustand: sehr gut – sofort bezugsfertig
- Etage: Obergeschoss
- Deckenhöhe & große Fenster sorgen für viel Licht und ein großzügiges Raumgefühl
- Komplett renoviert im Jahr 2021: neue Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, moderner 2-Kreis-Gasofen, neue Türen, stilvolle Böden und vieles mehr
- Neue Holzfenster, Gasetagenheizung
- Gäste-WC sowie praktischer Ankleideraum als zusätzlicher Komfort
- Alle Möbel, Kücheneinbauten und Geräte sind im Preis enthalten

### **Durchdachte Raumaufteilung**

Das Apartment bietet angenehme und lichtdurchflutete Räume mit offenem Wohnkonzept. Der moderne Küchenbereich ist nahtlos in das Wohnambiente integriert. Ein separates Badezimmer sowie ein zusätzlicher Ankleidebereich runden das Gesamtbild ab.

### **Lage – urban und naturnah zugleich**

Die Immobilie liegt in einem repräsentativen Stadtteil – nur wenige Schritte entfernt von großflächigen Grünanlagen, Spielplätzen und Erholungszonen. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und bieten beste Anbindung an alle Stadtteile Stettins.

### **Besonderheiten**

- Moderne technische Ausstattung
- Gasanschluss vorhanden
- Gebäude mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung
- Potenzial zur Erweiterung durch Dachbodenausbau

**Kaufpreis Ausstattung: €199.765 (PLN 849.000)**

Dieses außergewöhnliche Angebot bietet eine perfekte Kombination aus stilvollem Wohnen, bester Lage und hohem Ausstattungsniveau – ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Objekt begeistern!

## Szczegóły

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil – Wohngebiet:** Jasne Błonia
- **Gesamtfläche:** 95,63 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)
- **Baujahr:** 1936
- **Zustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer, Zweikreis-System
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Gasanschluss:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Cechy nieruchomości

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.

## **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**