



## Zentrales Altbaujuwel in Stettin mit 3 Zimmern und viel Gestaltungspotenzial

**148,000 € (630,000 PLN)**

Rok budowy 1910   4 Pokoje   ~92 m<sup>2</sup>

### Opis

**Geräumige Altbauwohnung mit vielseitigem Gestaltungspotenzial im Herzen von Szczecin**

Entdecken Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 91,74 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Stock eines gepflegten vierstöckigen Altbaus aus dem Jahr 1910. Die Immobilie befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Śródmieście-Centrum – in unmittelbarer Nähe historischer Architektur und ausgezeichneter städtischer Infrastruktur.

### Raumaufteilung und Zustand

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft ideale Voraussetzungen für ein modernes Wohnkonzept. Die

Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen erlaubt, das Interieur nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

- **Bodenbeläge:** In den Wohnräumen sind Laminatböden verlegt.
- **Wände:** Glatt verputzte Wände in den Zimmern.
- **Fenster:** Moderne PVC-Fenster sorgen für gute Wärmedämmung und Tageslicht.
- **Elektrik:** Teilweise erneuerte Elektroinstallation.

### Heizung und Warmwasser

Aktuell wird die Wohnung über eine elektrische Zentralheizung beheizt. Ein Gasanschluss ist vorhanden, was einen Umstieg auf eine Gasheizung ermöglicht. Die Warmwasserversorgung erfolgt bereits über einen modernen, zweikreisigen Gasthermenboiler.

### Wohnlage – urban und grün

Die Lage überzeugt durch optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Kindergärten, Schulen & Krippen:** In direkter Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken und Banken fußläufig erreichbar
- **Gastronomie & Freizeit:** Zahlreiche Restaurants, Cafés, Spielplätze und Fitnessstudios in der Nachbarschaft
- **Grünflächen:** Parks und Erholungsorte laden zum Entspannen ein

### Highlights im Überblick

- **Lage:** Śródmieście-Centrum, Szczecin
- **Wohnfläche:** 91,74 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. OG von insgesamt 4 Etagen
- **Gebäude:** Repräsentative Altbau-Stadtvilla aus Ziegelmauerwerk
- **Baujahr:** 1910
- **Deckenhöhe:** ca. 3,00 m
- **Küche:** Separate Küche
- **Badezimmer:** 1

- **Verfügbarkeit:** Ab dem 02.08.2025

### Ein Zuhause mit Zukunft

Diese charmante Altbauwohnung bietet nicht nur großzügige Flächen und hohe Decken, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Familienwohnsitz, zur Eigennutzung oder als attraktive Investition im Herzen von Szczecin.

Lassen Sie sich von der urbanen Atmosphäre und dem besonderen Charme dieser Immobilie begeistern. Ein Besuch lohnt sich!

## Szczegóły

**Wohnung im Herzen des Zentrums – ideal für Liebhaber historischer Gebäude**

**Verfügbar ab:** 02.08.2025

**Lage:** Stadtteil Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 91,74 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (Baujahr 1910)

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenanzahl (einschließlich**

**Erdgeschoss):** 4

**Raumhöhe:** 3,00 m

**Zustand:** Leichte Renovierungsarbeiten erforderlich

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im begehrten Stadtzentrum und bietet großzügige 91,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch hohe Decken, charakteristische AltbauDetails und eine praktische Raumaufteilung.

### Ausstattung:

- **Küche:** getrennt
- **Badezimmer:** 1
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Heizung:** elektrische Zentralheizung
- **Gasanschluss:** vorhanden

### In der Nähe:

- Kindertagesstätte
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentlicher Nahverkehr
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und dem Charme eines historischen Gebäudes. Ideal für Menschen, die das Leben mitten

in der Stadt und die Nähe zu allen  
Annehmlichkeiten schätzen.

## **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