



## Charmantes Altbauapartment mit Potenzial im Zentrum von Stettin

**165,000 € (699,000 PLN)**

Rok budowy 1940    4 Pokoje    ~76 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Charmantes 4-Zimmer-Altbauapartment mit großem Potenzial im Zentrum

Willkommen zu Ihrem neuen Projekt im Herzen von Śródmieście-Centrum! Dieses großzügige 4-Zimmer-Apartment mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer gepflegten Altbauvilla aus den 1940er Jahren. Ein wahres Juwel mit Charakter, das auf seine neue Gestaltung wartet!

#### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 76 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Ruhige, innenstadtnahe Wohngegend mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel

- **Baujahr:** ca. 1940
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 2
- **Etagenhöhe:** ca. 3,5 m – sorgt für ein großzügiges Raumgefühl
- **Baumaterial:** Massive Ziegelbauweise
- **Zustand der Immobilie:** Sanierungsbedürftig – ideale Voraussetzung für individuelle Gestaltung
- **Bodenbeläge:** Original-Mosaikparkett und Dielen erhalten
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Elektrischer Boiler
- **Keller:** Separater Kellerraum vorhanden
- **Garten:** Zugang zu einem gemeinschaftlichen Innenhof mit Grünfläche
- **Garage/Parkmöglichkeiten:** Stellplätze im Innenhof verfügbar

### **Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten:**

Die Wohnung bietet aktuell vier Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Dank der großzügigen Raumhöhe und flexiblen Grundstruktur eignet sie sich hervorragend für unterschiedliche Nutzungskonzepte:

- Gestaltung eines modernen Familienheims mit Loftcharakter
- Umwandlung in zwei unabhängige Wohneinheiten – ideal zur Vermietung
- Kombination von Wohnen und Arbeiten – z.B. Atelier, Praxis oder Büro mit eigenem Zugang

Mit kreativen Ideen und etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause oder renditestarkes Investment verwirklichen.

### **Lage & Umgebung:**

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und grünen Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur. Alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig:

- Supermärkte, Cafés, Gaststätten
- Schulen, Kindergärten und Betreuungsangebote
- Parks, Spielplätze, Schwimmbad und Fitnessstudio
- Universitäten und medizinische Einrichtungen

- Öffentlicher Nahverkehr, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungen

Bezugsfrei ab:

01.08.2025

Entdecken Sie das Potenzial dieses charmanten Altbaus in zentraler Lage und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf! Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

## Szczegóły

**Wohnung in der Innenstadt -  
renovierungsbedürftig mit großem  
Potenzial**

- **Verfügbar ab:** 01.08.2025
- **Stadtteil:** Śródmieście-Centrum
- **Gesamtfläche:** 76,00 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau  
(Mehrfamilienhaus von 1940)
- **Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Raumhöhe:** 3,50 m
- **Bauweise:** Massivbau mit  
Ziegelmauerwerk
- **Standard:** umfassend  
renovierungsbedürftig

**Raumaufteilung:**

- **Badezimmer:** 1
- **Separates WC:** 1

**Ausstattung:**

- **Warmwasser:** elektrischer Boiler
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Bodenbeläge:** Mosaikparkett, Dielen

- **Garten:** vorhanden
- **Keller:** vorhanden
- **Garage:** vorhanden
- **Gasanschluss:** vorhanden

**Lage – alle wichtigen Einrichtungen in  
unmittelbarer Nähe:**

- Schwimmbad
- Park
- Wald
- Einkaufsmöglichkeiten
- Krippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeistation
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

**Cechy nieruchomości**

Keller Gas Garage Garten

## 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