



Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Stettin nahe Brama Portowa

186,000 € (789,000 PLN)

Rok budowy 1900 4 Pokoje ~108 m²

Opis

Charmantes Altbaujuwel mit 4 Zimmern im Herzen der Stadt

Wir präsentieren Ihnen eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines stilvoll sanierten Altbaus aus dem Jahr 1900 – gelegen in zentraler Lage, nur einen kurzen Spaziergang von der Brama Portowa entfernt.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die großzügige Wohnfläche von 108,40 m² unterteilt sich in:

- ein einladendes, helles Wohnzimmer
- drei gemütliche Schlafzimmer
- eine separate Küche

- ein Badezimmer mit Tageslicht
- einen funktionalen Flur

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Keller mit ca. 20 m² Nutzfläche – ideal zur Unterbringung von Fahrrädern, Werkzeug oder zusätzlichen Haushaltsgegenständen.

Komfort und Atmosphäre

Die Wohnung befindet sich in der mittleren Etage des Gebäudes, was zusammen mit den dicken Ziegelwänden für eine hervorragende Dämmung sorgt. Das garantiert ein behagliches Wohngefühl und niedrige Heizkosten.

Dank der beidseitigen Fensterlage profitieren Sie von einer optimalen Belichtung und guter Luftzirkulation. Die Fenster bieten Ausblicke in zwei verschiedene Richtungen und schaffen eine freundliche, wohnliche Atmosphäre.

Technische Details und Zustand

- Gebäudeart: klassische Stadtvilla (Altbau)
- Baujahr: 1900
- Anzahl der Etagen im Gebäude: 4 (inkl. Erdgeschoss)
- Baumaterial: Ziegelstein
- Heizsystem: Gaszentralheizung mit neuer Therme (Januar angeschafft)
- Warmwasseraufbereitung: über die Gastherme
- Gasanschluss: vorhanden
- Zustand: gepflegt – sofort bezugsbereit
- Küche: separat

Das Treppenhaus ist sauber und gepflegt – typisch für liebevoll restaurierte Altbauten in zentraler Stadtlage.

Monatliche Kosten

- Hausgeld: €123 (PLN 525)
- Instandhaltungsrücklage: €79 (PLN 336)

Fazit

Diese charmante Wohnung vereint historischen Altbauflair mit modernem Wohnkomfort – perfekt für Familien, Paare oder alle, die das urbane Leben in einem stilvollen Umfeld genießen möchten.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charakter dieser Immobilie!

Szczegóły

Eigentumswohnung im Zentrum – 108,40 m² in historischem Altbau

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 108,40 m²

Gebäudetyp: Altbau (Jugendstil)

Baujahr: 1900

Zustand: Gut

Bauweise: Ziegelbau

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau mit insgesamt vier Stockwerken. Mit einer Fläche von 108,40 m² bietet sie viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Aufteilung und Ausstattung: - Separate Küche

- 1 Badezimmer

- Gasanschluss vorhanden

- Warmwasser über eine moderne, zweikreisige Gastherme

- Beheizung über gasbetriebene Zentralheizung

Nebenkosten:

Monatlich €470 (PLN 2.000)

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, gute Bausubstanz und klassische Altbauarchitektur mit hohen Decken und großen Fenstern. Eine ideale Wahl für alle, die das Stadtleben in einem stilvollen Umfeld genießen möchten.

Cechy nieruchomości

Gas Keller

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