



## Zentrale 117m<sup>2</sup> Wohnung in Stettin – ideal für Familien oder als Kapitalanlage

**184,000 € (780,000 PLN)**

Rok budowy 1930 4 Pokoje ~117 m<sup>2</sup>

### Opis

**Sonnige, großzügige Wohnung im Herzen von Stettin – ideal für Investoren oder große Familien**

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie im Zentrum von Szczecin! Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich in einer restaurierten und wärmeisolierten Vorkriegsvilla aus dem Jahr 1930, in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Die hervorragende Lage und durchdachte Aufteilung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit – optimal für die Vermietung (kurz- oder langfristig) oder für den Eigenbedarf einer größeren Familie.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

Die Wohneinheit befindet sich im dritten Obergeschoss eines vierstöckigen Hauses und wurde bereits clever in zwei separate Wohnungen aufgeteilt – perfekt für individuelle Nutzung oder Vermietung.

**Wohnung I:** - 2 helle Zimmer - Separate Küche - Badezimmer - Flur

**Wohnung II:** - Gemütlicher Wohnbereich - Separate Küche - Schlafzimmer -  
Badezimmer - Flur

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 117 m<sup>2</sup>. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Dielen oder Laminat ausgelegt, in Küche und Bad wurden pflegeleichte Fliesen verwendet.

Beide Einheiten sind vollständig ausgestattet – unter anderem mit Waschmaschine, Geschirrspüler, elektrischer Kochgelegenheit, Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC – und bieten einen sofortigen Einzugskomfort.

### **Technische Details:**

- **Heizung:** Stromheizung mit einem günstigen Zweitarifzähler
- **Warmwasser:** In Wohnung I über einen Gas-Durchlauferhitzer, in Wohnung II über Warmwasserspeicher
- **Internet und Kabel-TV:** Anschlüsse vorhanden
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein Keller

### **Nebenkosten:**

Die monatliche Betriebskostenpauschale für beide Einheiten zusammen beträgt ca. €375 (PLN 1.600). Diese beinhaltet u. a. eine Vorauszahlung auf Kaltwasser, die Hausverwaltung sowie Müllentsorgung.

### **Lage:**

Zentrale Citylage mit hervorragender Infrastruktur: In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und öffentliche

Einrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch Lage, Größe und Flexibilität. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich begeistern!

## Szczegóły

**4-Zimmer-Wohnung im Zentrum - 117,08 m<sup>2</sup>, Altbau**

**Verfügbar ab:** 23.09.2025

**Stadtteil:** Zentrum

**Wohnfläche:** 117,08 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform Grundstück:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Ausstattungsstandard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 4

**Keller vorhanden:** Ja

### Räume und Ausstattung:

- **Küche:** separat

- **Anzahl der Badezimmer:** 2

- **Bad-Ausstattung:** Waschbecken, WC, Waschmaschine, Dusche, Badewanne

- **Haushaltsgeräte & Technik:** Waschmaschine, Geschirrspüler, Elektroherd

- **Internetanschluss:** Ja

- **Kabelfernsehen:** Ja

- **Gasanschluss:** Ja

### Kosten:

- **Monatlicher Hausgeldbeitrag:** €263 (PLN 1.120)

## Cechy nieruchomości

Keller 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