



Zentrale Altbauwohnung in Stettin: 4 Zimmer mit Balkon als ideales Investment

165,000 € (699,000 PLN)

Rok budowy 1910 4 Pokoje ~99 m²

Opis

Charmante Altbauwohnung mit 4 Zimmern im Zentrum von Stettin – ideales Investment!

Willkommen im Herzen von Szczecin! Diese gepflegte und stilvolle Altbauwohnung bietet auf ca. 98,7 m² viel Raum für Familien oder clevere Kapitalanleger. In einer ruhigen Seitenstraße des Stadtzentrums gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihren historischen Charme, moderne Ausstattung und ein funktionales Raumkonzept.

Highlights der Immobilie:

- **Zentrale Lage in Śródmieście-Centrum**, in unmittelbarer Nähe zu Parks, Schulen, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr
- **Komplett sanierte Altbaufassade und Dach** – stilvoll und gepflegt
- **Großer Balkon** mit Blick ins Grüne – ruhige, entspannte Atmosphäre
- **Geräumiger Grundriss** mit 4 separaten Zimmern, optimal aufgeteilt und wandelbar – Ausbauoption zu 5 oder mehr Zimmern möglich
- **Ideal als Kapitalanlage** oder für Familien mit Kindern
- **Bezugsfertig** – sofort nutzbar für Eigennutzung oder Vermietung

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: ca. 22 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 24 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 16 m²
- Schlafzimmer 3 / Büro: ca. 8 m²
- Separate Küche mit Fenster: ca. 10 m² – ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Tageslichtbad: ca. 8 m² – mit Badewanne, gefliest, gepflegter Zustand
- Flur – zentral gelegen, verbindet alle Räume effizient
- Kellerabteil vorhanden

Technische Ausstattung:

- **Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung** über modernen 2-Kreislauf-Gasboiler
- **Plastikfenster (PVC)** – energieeffizient und leicht zu pflegen
- **Barlinek-Holzboden / Parkett** – kombiniert Stil mit Komfort
- **Zugang über Haustür mit Gegensprechanlage**

Gebäude & Lage:

Das Haus stammt aus dem Jahr 1910 und wurde umfangreich renoviert. Die ruhige Seitenstraße wurde vollständig modernisiert und mit neuen Parkmöglichkeiten ausgestattet. Grünflächen rund um das Gebäude schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Viertel bietet eine sehr gute Infrastruktur:

- **Parks und Grünanlagen** (z. B. Park Kasprowicza) fußläufig erreichbar
- **Einkaufszentren, Supermärkte und Gastronomie** direkt in der Nähe
- **Kindergarten, Schulen, Hochschule und medizinische Versorgung** bequem erreichbar
- **Sehr gute Anbindung an ÖPNV** sowie nahegelegene Bahnhöfe

Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€234 (PLN 1.000)**.

Fazit:

Ob zur Selbstnutzung oder als renditestarke Investition – diese großzügige Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in bester Stadtlage von Stettin. Der charmante Altbauflair trifft auf modernen Komfort. Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

Szczegóły

Wohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum

Fläche: 98,70 m²

Lage: Śródmieście-Centrum

Gebäudetyp: Altbau (gebaut 1910)

Bauweise: Ziegel

Stockwerke im Gebäude: 4

Wohnstandard: Gut

Raumaufteilung

- **Zimmergrößen:** 24 m² + 22 m² + 16 m² + 8 m²
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster, ca. 10 m²
- **Badezimmer:** 1

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Parkettboden
- Gasetagenheizung (Zweikreis-Therme)
- Gasanschluss vorhanden
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage

Lage und Umgebung

Diese großzügige und gut ausgestattete Wohnung befindet sich in äußerst

zentraler Lage von Śródmieście-Centrum.
In direkter Nähe befinden sich:

- Supermarkt
- Kindergarten und Krippe
- Grundschule
- Universität
- Park, Wald und Spielplatz
- Schwimmbad und Fitnessstudio
- Krankenhaus und Apotheke
- Gastronomie und Bank

- Bahnhof (PKP), Busbahnhof (PKS)
sowie eine gute Anbindung an den
öffentlichen Nahverkehr

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder auch als geräumige Stadtwohnung für Berufstätige. Dank der guten Raumaufteilung und Ausstattung bietet sie angenehmen Wohnkomfort in bester Lage.

Cechy nieruchomości

Gas Keller Balkon

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