



## Design-Apartment in Stettin: Stilvolles Wohnen im Herzen der historischen Altstadt

**165,000 € (699,000 PLN)**

Rok budowy 1970 3 Pokoje ~42 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoller Design-Apartment in der Altstadt von Stettin

Willkommen in einer einzigartigen, hochwertig ausgestatteten Wohnung in bester Lage – mitten im historischen Herzen von Stettin, in der Sienna-Straße auf dem Alten Markt.

Die angebotene Immobilie wurde aufwendig modernisiert, geschmackvoll gestaltet und mit viel Liebe zum Detail voll möbliert eingerichtet. Perfekt geeignet für Eigennutzer oder als exzellente Investitionsmöglichkeit.

## Die Highlights im Überblick:

- **Gesamtfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup> (davon 42,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ausgebauten Dachgeschoss)
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Stockwerk:** 4. Etage eines stilvollen Apartmenthauses
- **Baujahr:** 1970
- **Zustand:** nach Kernsanierung – bezugsfertig, ohne Renovierungsaufwand

## Ausstattung & Komfort:

- Hochwertiges Interieur mit maßgefertigten Möbeleinbauten (Betten, Schreibtische, Schränke) aus edlen Materialien
- **Fibaro Smart-Home-System:** Steuerung von Beleuchtung, Heizung, Innen- und Außenrollos
- **Dreizonen-Klimaanlage** für angenehme Temperaturen in jedem Raum
- **Integrierte TV- und Audiosysteme von Monitor Audio** – Wohnzimmer mit spezieller schallisolierter Wand (Mineralwolle)
- **Elektrische Dachflächenfenster von Fakro** mit Regensensoren
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster**
- **Biokamin** für gemütliche Abende
- **Steinfensterbänke**, detaillierte Lichtkonzepte, Sicherheitsvorkehrungen einschließlich Brandschutz

## Küche – modern und funktional:

- **Granit-Arbeitsplatte**, flächenbündig integrierte Kochfelder
- **Cerankochfeld, Abzugshaube, Geschirrspüler, Backofen mit Mikrowellenfunktion**
- **Hängespüle aus Keramik**
- Alle Elektrogeräte (RTV, AGD, Audio) und Einbaumöbel sind im Preis enthalten

## Badezimmer – stilvoll ausgestattet:

- **Villeroy & Boch Armaturen, Grohe-WC** mit integriertem Bidet
- **Großzügiger Stein-Waschtisch** (Konglomerat)
- **Badewanne mit Duschabtrennung**

- **Beheizter Spiegel** gegen Beschlag

## Weitere Annehmlichkeiten:

- **Vollständige Umzäunung des Gebäudes**, Zugang über **Video-Gegensprechanlage**
- **Überwachungsanlage/Monitoring**
- **Stellplatz/Garage vorhanden**
- **Öffentlicher Nahverkehr** in unmittelbarer Nähe

## Preisdetails:

- Der Eigentumspreis beinhaltet die vollständige Ausstattung ohne zusätzliche Investitionen
- Monatliche Nebenkosten ca. €480 (PLN 2.040)

Diese Immobilie vereint Lage, Design und Funktionalität – ideal für Kosmopoliten mit Anspruch oder stilbewusste Kapitalanleger.

Erleben Sie urbanen Wohnkomfort mit Charakter – mitten in der charmanten Altstadt von Stettin.

## Szczegóły

### Wohnung im Herzen der Altstadt – 42 m<sup>2</sup>, hochwertiger Standard

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Altstadt

**Wohnfläche:** 42,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 1970

**Bauweise:** Hohlblockstein

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Standard:** Hoher Standard

### Ausstattung & Merkmale

- **Küche:** Offen gestaltet
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Sonstige
- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Komplette Einbauküche mit Geräten:**
  - Kühlschrank
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Mikrowelle

- **Sicherheitsmerkmale:**
- Videogegensprechanlage
- Überwachungssystem
- **Garage:** Vorhanden
- **Grundstück:** Vollständig umzäunt

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In unmittelbarer Nähe

Ein attraktives Angebot für alle, die eine moderne, gut ausgestattete Stadtwohnung in einer hervorragenden Lage suchen.

## Cechy nieruchomości

Zaun Garage

## 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