



Zentrale Altbauwohnung mit Westbalkon und viel Potenzial im Herzen von Stettin

188,000 € (799,000 PLN)

Rok budowy 1945 4 Pokoje ~117 m²

Opis

Großzügige Altbauwohnung mit Westbalkon im Herzen der Stadt – Ideal für Investoren und Individualisten

Wir präsentieren Ihnen ein einzigartiges Angebot: eine großzügige Wohnung mit 117 m² Wohnfläche, gelegen im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus an der repräsentativen Allee Piastów im Stadtzentrum.

Lage – Urbanes Leben mit historischem Flair

Die Allee Piastów zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Straßen der Stadt. Sie verbindet städtischen Charme aus der Jahrhundertwende mit perfekter Anbindung an öffentliche Infrastruktur. Direkt in der Umgebung finden Sie:

- Kindergärten und Grundschulen
- Apotheken, Banken und Supermärkte
- Restaurants, Cafés und Fitnessstudios
- Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung
- Spielplätze für Kinder
- Ein Krankenhaus in der Nähe

Die Lage bietet alles, was für ein komfortables Leben erforderlich ist – und erhält dabei den einzigartigen Charakter eines historischen Stadtteils.

Die Immobilie – Großzügig, hell und voller Möglichkeiten

Die Wohnung befindet sich in einer soliden Altbaukonstruktion aus dem Jahr 1945 und überzeugt mit ihrer klassischen Architektur, hohen Decken und großen Fenstern, die ganztägig ein angenehmes Tageslicht bieten. Die allgemeine Gebäudesubstanz ist gut gepflegt, das Treppenhaus wurde renoviert und bietet breite, saubere Verkehrsflächen.

Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar – das Objekt bietet mehrere helle, geräumige Zimmer mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob stilvolle Familienresidenz, inspirierendes Loft oder geteiltes Anlageobjekt mit zwei getrennten Einheiten – diese Wohnung lässt nahezu alle Wohnräume Realität werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Westbalkon: ideal, um sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Hier finden bequem ein kleiner Tisch, Stühle und Pflanzen Platz – ein perfekter Rückzugsort nach einem langen Tag.

Zustand & Ausbaupotenzial

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – dies eröffnet jedoch gleichzeitig nahezu grenzenlose Möglichkeiten zur individuellen Umsetzung Ihrer Vorstellungen. Der großzügige Grundriss macht ebenso die Umwandlung in zwei

unabhängige Einheiten möglich. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet großes Entwicklungspotenzial.

Technische Details

- Wohnfläche: 117 m²
- Baujahr: 1945
- Gebäudeart: Altbau (Backstein-Mauerwerk)
- Anzahl der Stockwerke: 4 (inkl. Erdgeschoss)
- Geschoss: 3. Obergeschoss
- Küche: mit Fenster
- Heizungsart: Kohle-Zentralheizung
- Warmwasser: Gas, Zwei-Kreislauf-System
- Gasanschluss: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Garage: vorhanden

Für wen ist diese Immobilie geeignet?

Diese Wohnung eignet sich perfekt für:

- Familien, die großzügigen Wohnraum in Stadtnähe suchen
- Paare, die Wert auf Individualität legen
- Investoren mit Weitblick
- Kreative Köpfe, die ein Zuhause mit Geschichte neu erschaffen möchten

Bezugsfrei ab: 17.10.2025

Diese außergewöhnliche Immobilie in zentraler Lage bietet einmalige Chancen zur Verwirklichung eigener Wohnideen oder für nachhaltige Investitionen. Lassen Sie sich von Lage, Potenzial und Altbau-Charme überzeugen.

Szczegóły

Geräumige Wohnung zur individuellen Gestaltung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 117,00 m², gelegen im Herzen der Stadt – im Stadtteil Zentrum. Die Immobilie befindet sich in einem historischen Mehrfamilienhaus (Kamienica) aus dem Jahr 1945 und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Anpassung.

Die Wohnung befindet sich in einem Zustand **zur Adaptierung**, was Ihnen erlaubt, die Räume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Wände wurden in traditioneller Ziegelbauweise errichtet. Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, was für eine gute Belichtung sorgt. Es gibt ein Badezimmer.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Etagen (Erdgeschoss inklusive). Die Wohnung ist mit einer zweikreisigen Gastherme für Warmwasser ausgestattet. Das derzeitige Heizsystem basiert auf Kohlezentralheizung. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Zur zusätzlichen Ausstattung gehören: -
Gegensprechanlage - Garage

Verfügbarkeit: ab dem 17.10.2025

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur: - Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Bank sowie ein Spielplatz befinden sich in der Nähe - Gute Anbindung an den **städtischen Nahverkehr** - Kurze Wege zu gastronomischen Angeboten, einem Fitnessstudio sowie einem Krankenhaus

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die eine zentrale Lage mit Entwicklungspotenzial suchen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Cechy nieruchomości

Gas Garage 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