



Stettin: Großzügige 5-Zimmer- Altbauwohnung mit Balkon im Herzen der Innenstadt

177,000 € (750,000 PLN)

Rok budowy 1930 4 Pokoje ~112 m²

Opis

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin

Willkommen in dieser charmanten Altbauwohnung im historischen Zentrum von Stettin – eine ideale Wahl für Familien, Paare oder Investoren mit einem Blick für besondere Immobilien.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Śródmieście, in einer wunderschön sanierten und gepflegten Altbauvilla aus dem Jahr 1930. Die zentrale Lage bietet schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und eine hervorragende Infrastruktur –

zahlreiche Parks, Geschäfte, Schulen, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **111,74 m²** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines dreistöckigen Gebäudes. Dank einer umfangreichen Sanierung des Hauses inklusive Wärmedämmung ist die Wohnung energieeffizient und bietet ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung ist gut gepflegt und befindet sich in **gutem Zustand**. Die großzügige Raumhöhe von **3,20 m** vermittelt besondere Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet: - **5 Zimmer** mit den Flächen: 22,75 m², 26,00 m², 22,00 m², 13,75 m², 5,85 m²

- **Großer Flur**, über den alle Räume direkt zugänglich sind (ein Zimmer ist zusätzlich auch als Durchgangszimmer nutzbar)
- **Separate Küche** mit einer Fläche von 11,25 m²
- **Badezimmer mit Fenster**, 7,65 m², ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, wandmontiertem Heizkörper und WC
- **Balkon** mit Ausrichtung nach Osten und Westen für Sonnenlicht zu jeder Tageszeit
- **Abstellraum/Keller** mit ca. 8 m²
- **Garderobe** für zusätzlichen Stauraum
- **Kamin** für gemütliche Abende

Optional kann ein Zimmer mit einem separaten Eingang vom Treppenhaus versehen und z. B. als Mikrostudio vermietet werden – eine attraktive Möglichkeit zur teilweisen Refinanzierung laufender Kosten.

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Dielen und Laminat
- Zentralheizung und Warmwasser über moderne Gastherme
- Internet, Kabelfernsehen, Telefonanschluss

- Gegensprechanlage
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler
- Waschmaschine im Badezimmer

Nebenkosten (Stand: 1½025)

- Verwaltungsgebühr: €110 (PLN 470)
- Instandhaltungsrücklage: €85 (PLN 360)
- Durchschnittliche monatliche Gaskosten: €70 (PLN 300)

Verfügbarkeit

Bezugsfertig ab dem **01.01.2026**.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charaktervolle Wohnung in bester Stadtlage kennenzulernen!

Szczegóły

Eigentumswohnung im Herzen von Śródmieście

Verfügbar ab: 01.01.2026

Wohnfläche: 111,74 m²

Gebäudetyp: Altbau (Baujahr 1930)

Stockwerke im Gebäude: 3

Lage im Gebäude: Hochparterre

Raumhöhe: 3,20 m

Bauweise: Ziegel

Zustand der Wohnung: Gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Grundstückseigentum: Eigentum

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 26 m²
- Schlafzimmer 1: 22,75 m²

- Schlafzimmer 2: 22 m²
- Zimmer 3: 13,75 m²
- Zimmer 4: 5,85 m²
- Küche (separat): 11,25 m²
- Badezimmer: 7,65 m²
- Balkon: 1
- Garderobe: Ja
- Keller: 8 m²

Ausstattung und Merkmale:

- Küche ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler
- Waschmaschine vorhanden
- Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, WC, Badewanne und Handtuchheizkörper
- Fenster: Kunststoff
- Fußböden: Dielen und Paneele
- Heizung: Gas-Zentralheizung

- Warmwasser: Gastherme (zweikreisig)
- Kamin vorhanden
- Gegensprechanlage
- Telefonanschluss
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Ausrichtung: Ost- und Westseite
- Gute Belichtung durch große Fensterflächen

Verkehrsanbindung und Umgebung:

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Park, Schule, Kindergarten, Universität, Apotheke, Fitnessstudio, Spielplatz, Bank, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Nebenkosten monatlich: ca. €350 (PLN 1.488)

Cechy nieruchomości

Keller Gas Zaun Garderobe Kamin

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