



Charmante Altbauwohnung mit Balkon in zentraler Lage von Stettin

189,000 € (799,000 PLN)

Rok budowy 1900 3 Pokoje ~99 m²

Opis

Charmante Altbauwohnung mit Balkon mitten im Zentrum von Stettin

Entdecken Sie diese außergewöhnlich atmosphärische und funktional geschnittene Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 99,24 m². Die Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900 in zentraler Lage von Stettin.

Vom Balkon sowie den straßenseitigen Fenstern genießen Sie einen herrlichen Blick auf historische, im Jugendstil errichtete Villen entlang der grünen Wielkopolska-Straße.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Drei große Zimmer** im charmanten Durchgangszuschnitt (amfiladowy), der Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Alle Räume gehen vom geräumigen Flur ab – von dort gelangen Sie auch in die Küche, in das Badezimmer sowie in einen großzügigen Hauswirtschaftsraum.
- **Badezimmer** – frisch saniert und lichtdurchflutet dank großem Fenster, leicht erhöht gegenüber dem Wohnniveau und über eine stilvolle Holzterrasse zugänglich. Sie haben die Option, die Fläche des Badezimmers durch die Einbindung eines angrenzenden Hauswirtschaftsbereichs zu erweitern.
- **Hauswirtschaftsraum** – mit zwei separaten Eingängen von der Küche und vom Flur aus. Ideal zur Aufbewahrung von Haushaltsgeräten wie Waschmaschine und Trockner, oder als begehrter Kleiderschrank nutzbar.
- **Separierte Küche** – hell und sehr großzügig geschnitten, mit einem großen Fenster.

Die zwei prächtigen Wohnräume vorn sind mit doppelflügeligen Türen und originaler Holzverkleidung verbunden – stilvoll, geräumig und gut nutzbar. Vom ersten Wohnraum aus gelangen Sie zum Balkon, der kürzlich komplett saniert wurde.

Der dritte Raum zeigt zur Hofseite und überzeugt durch einen interessanten Grundriss, der viel Licht und Privatsphäre vereint – ideal als Kinderzimmer oder kombinierter Schlaf- und Ankleideraum.

Alle Fenster – stilvoll mit Rundbogenabschluss – wurden durch moderne PVC-Fenster ersetzt. Die beiden vorderen Wohnzimmer sind nach Nordwesten ausgerichtet.

Beheizt wird die Wohnung sowie das Wasser durch eine neue Gastherme der Marke Junkers. Die Fußböden sind mit Laminat ausgelegt; im Wohnzimmer mit Balkon wurden die originalen Holzdielen freigelegt und liebevoll restauriert.

Weitere Highlights

- **Raumhöhe von 3,30 m** – ideal für kreative Gestaltungsideen wie den Bau einer Galerie oder Hochbetten.
- **Monatliche Betriebskosten** für eine Person: ca. €47 (PLN 200) für das Hausgeld sowie ca. €47 (PLN 200) für die Instandhaltungsrücklage.

- Kellerabteil vorhanden
- Internet- und Kabelanschluss

Lage

Die Lage könnte nicht besser sein: Mitten im Herzen von Stettin und dennoch ruhig und grün. Die Straße ist von gepflegten Altbauten und viel Grün umgeben, ohne direkt angrenzende Nachbargebäude, die den Ausblick einschränken. Nur zwei Querstraßen entfernt befindet sich die beliebte Flaniermeile Bogusława, in entgegengesetzter Richtung sind es ebenso wenige Meter bis zum idyllischen Jasne Błonia-Park.

Optimal für aktive Stadtmenschen, die Kultur, Sport und Natur gleichermaßen schätzen, aber auch Ruhe und Privatsphäre suchen. In der darunterliegenden Etage befinden sich ausschließlich Büroräume – ein weiterer Pluspunkt in puncto Diskretion.

Diese Altbauwohnung punktet mit ihrer Lage, Raumhöhe und großen Gestaltungsspielräumen: von der Erweiterung des Badezimmers über eigene Ankleideräume bis zu kreativen Raumnutzungen durch Maisonette-Elemente.

Ideal geeignet sowohl für Minimalisten als auch für Liebhaber nostalgischer Urbanität mit modernem Wohnkomfort.

Szczegóły

Wohnung im Herzen der Stadt – 99,24 m² in einem historischen Altbau

Objekttyp: Wohnung

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 99,24 m²

Gebäudeart: Altbau (gebaut im Jahr 1900)

Bauweise: Ziegel

Zustand des Gebäudes: Gut

Standard der Wohnung: Gut

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 4

Lage im Gebäude: Hochparterre

Keller: Ja

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche und ein Badezimmer. Die großzügige Wohnfläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch zur Investition.

Ausstattung:

- Separater Küchenbereich
- 1 Badezimmer
- Internetanschluss vorhanden
- Kabel-TV vorhanden

Zusätzlich:

Ein geräumiger Keller ist im Angebot enthalten.

Preis: €138.990 (PLN 588.900)

Cechy nieruchomości

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