



Stettin: Altbauwohnung mit separatem Studio, Balkon und Gestaltungspotenzial

160,000 €

Baujahr 1905 3 Zimmer ~108 m²

Beschreibung

Vielseitige Wohnung mit separatem Studio im Zentrum

Zum Verkauf steht eine renovierungsbedürftige Wohnung in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1905. Die Gesamtfläche von 107,91 m² umfasst eine Hauptwohnung mit 87,61 m² sowie ein separates Studio mit 20,3 m². Beide Einheiten sind in einem Grundbuch geführt.

Die Wohnungen verfügen über unabhängige Eingänge, eigene Küchen und Bäder. Bei Bedarf können sie miteinander verbunden werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice, Gäste oder eine flexible Nutzung.

Raumaufteilung

Hauptwohnung – 87,61 m² - Großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Balkon mit Straßenblick

- Weiteres Zimmer, derzeit durch eine leichte Trennwand in zwei Bereiche geteilt; dank zwei Fenstern ist eine Aufteilung in zwei separate Zimmer möglich
- Schlafzimmer mit großem Bett
- Separate Küche mit zusätzlichem, abgetrenntem Raum – nutzbar als Waschküche, Trockenraum oder Speisekammer
- Tageslichtbad mit WC, Fliesen und Terrakotta-Boden

Separates Studio – 20,3 m² - Eigener Eingang

- Küchenzeile
- WC und Duschkabine

Ausstattung und Gebäude

- Elektrische Heizung sowie Kamin
- Zwei Heizkörper in Küche und Bad sowie Heizung im Studio mit Wärmeverteilung
- Heizkosten in der Wintersaison bis zu ca. €69 monatlich (PLN 300)
- Warmwasserbereitung über Gastherme
- Zugehöriger Kellerraum und Abstellraum unter der Treppe
- Gepflegtes, modernisiertes Gründerzeithaus in gutem Zustand
- Ansprechendes Treppenhaus und großer Innenhof
- Massivbauweise aus Ziegelstein, vier Etagen

Eine interessante Immobilie mit großem Gestaltungspotenzial in zentraler Lage.

Details

Renovierungsbedürftige Altbauwohnung im Zentrum

Diese großzügige Wohnung befindet sich in zentraler Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905. Das Gebäude wurde in massiver

Ziegelbauweise errichtet und überzeugt mit dem besonderen Charakter einer klassischen Gründerzeitimmobilie.

Die Gesamtfläche beträgt **107,91 m²**. Die Wohnung bietet viel Potenzial für eine

individuelle Modernisierung und
Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Ausstattung und Merkmale:

- Lage: Zentrum
- Wohnfläche: **107,91 m²**
- Zustand: renovierungsbedürftig
- Separate Küche
- Altbau / Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1905**
- Gebäudezustand: gut
- 4 Etagen
- Ziegelbauweise
- Keller vorhanden
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreisanlage
- Heizung: Kamin und elektrische Zentralheizung

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.