



Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Kamin im Zentrum von Stettin

158,000 €

Baujahr 1938 4 Zimmer ~108 m²

Beschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Szczecin

Willkommen in dieser gepflegten und charmanten Wohnung in zentraler Lage von Szczecin. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines sehr gut erhaltenen, gedämmten Altbaus aus Backstein mit insgesamt vier Etagen. Hohe Decken von ca. 3,50 m, originale Holzdielen und großzügige, nahezu quadratische Räume schaffen ein besonderes Wohnambiente.

Raumaufteilung – ca. 108 m²

- Wohnzimmer mit Kamin, ca. 21,5 m²
- Drei Schlafzimmer, ca. 20,5 m², 15 m² und 13,5 m²

- Separate, helle Küche mit Essbereich, ca. 14 m²
- Badezimmer mit Eckbadewanne, zwei Waschbecken und Waschmaschine, ca. 6,5 m²
- Separates WC, ca. 2 m²
- Großzügiger Flur, ca. 13 m²
- Ankleidebereich, ca. 2 m²
- Kellerraum, ca. 5–6 m²

Ausstattung

Die Wohnung wurde um 2010 umfassend modernisiert. Dabei wurden sämtliche Installationen erneuert, die originalen Holzdielen in den Wohnräumen aufgearbeitet sowie Wände geglättet und gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die separate Küche ist mit Einbaumöbeln, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Gasherd ausgestattet. Im Badezimmer sorgen Fliesen, eine abgehängte Decke mit Spotbeleuchtung und die komfortable Ausstattung für einen angenehmen Alltag.

Die historische Eingangstür wurde erhalten und auf der Wohnungssinnenseite zusätzlich schallgedämmt. Über der Wohnung liegen ausgebaute Dachgeschosswohnungen, was die Wärmedämmung zusätzlich verbessert.

Gebäude & Umgebung

Das Gebäude wurde kürzlich energetisch gedämmt, das Dach erneuert und das Treppenhaus modernisiert. Der gepflegte Innenhof wurde ebenfalls aufgewertet und bietet gemeinschaftlich genutzte Gartenbereiche.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus. Die zentrale Lage nahe einer wichtigen Verkehrsachse bietet kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und allen Angeboten des Stadtzentrums.

Laufende Kosten

- Hausverwaltungskosten: PLN 450 (ca. €103) monatlich
- Gas im Sommer: ca. PLN 100 (ca. €23) monatlich

- Gas im Winter: ca. PLN 400–500 (ca. €92–114) monatlich
- Strom nach Verbrauch

Details

Stilvolle Altbauwohnung im Zentrum

Diese großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von **108 m²** befindet sich in zentraler Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1938**.

Die Immobilie überzeugt durch ihren **sehr guten Zustand**, die klassische Ziegelbauweise und eine angenehme Raumhöhe von **ca. 3,50 m**, die den

Räumen ein besonders großzügiges und helles Ambiente verleiht.

Ausstattung und Merkmale: -

Wohnfläche: **108 m²** - Lage: **Zentrum** -

Sehr guter Ausstattungs- und

Gebäudezustand - Separate Küche -

Altbau / Mehrfamilienhaus in

Ziegelbauweise - Gebäude mit **4 Etagen** -

Baujahr: **1938** - Keller vorhanden - Hohe

Decken von ca. **3,50 m**

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.