



Stettin Zentrum: Großzügige Altbauwohnung mit 107 m² in sanierter Gründerzeitvilla

150,000 €

Baujahr 1939 4 Zimmer ~108 m²

Beschreibung

Großzügige Wohnung in sanierter Altbauvilla im Zentrum von Stettin

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung mit **107,53 m²** in einem restaurierten Gründerzeithaus in der Rayskiego-Straße, mitten im beliebten Stadtteil Centrum von Stettin.

Die Wohnung verfügte ursprünglich über vier Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer. Sie wurde zuletzt zimmerweise an Studierende vermietet und bietet damit interessante Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Highlights der Immobilie

- Repräsentativer Altbau aus Backstein, Baujahr 1939
- Gepflegter Zustand
- Hohe Decken von ca. **3,26 m**
- Separate Küche mit Fenster, ca. **9 m²**
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Gas-Kombitherme
- Gasanschluss vorhanden
- Gebäude mit vier Etagen

Die zentrale Lage verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit einer sehr guten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hochschulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Details

Geräumige Altbauwohnung im Zentrum

Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil **Centrum** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1939.

- Wohnfläche: **107,53 m²**
- Zustand: **gut**
- Gebäude: **Altbau / Mietshaus**
- Baujahr: **1939**
- Bauweise: **Ziegel**

- Anzahl der Etagen im Gebäude: **4**
- Raumhöhe: **3,26 m**
- Küche mit Fenster, ca. **9 m²**
- Zimmerfläche: ca. **4 m²**
- Bodenbeläge: **Paneele**
- Fenster: **Kunststofffenster**
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreistherme
- Gasanschluss vorhanden
- Mikrowelle vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.