



Stettin Zentrum: Historische 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 80 m² und Potenzial

113,000 €

Baujahr 1886 3 Zimmer ~80 m²

Beschreibung

Altbauwohnung mit Geschichte im Zentrum

Diese charakttervolle Wohnung in der Bogusława-Straße, nahe der Krzywoustego-Straße und gegenüber der Helios-Passage, verbindet historische Atmosphäre mit vielseitigem Gestaltungspotenzial.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses von 1886. Zwischen 1886 und 1888 lebte hier der bekannte Komponist Léon Jessler.

Raumaufteilung und Ausstattung

- Wohnfläche: 79,94 m²
- 3 Zimmer, separate Küche, Badezimmer, separates WC und Flur

- Zwei großzügige Zimmer mit jeweils ca. 25 m²
- Drittes Zimmer mit abgetrenntem Ankleidebereich, ideal auch als Homeoffice
- Außergewöhnliche Deckenhöhe von ca. 3,60 m
- Originale zweiflügelige Türen verbinden alle drei Zimmer
- Nachmittagslicht in den zur Straße gelegenen Wohnräumen
- Küche und Bad mit Fenstern zum ruhigen Innenhof
- Kellerraum vorhanden
- Gasanschluss vorhanden

Die Wohnung ist gepflegt und ordentlich, bietet jedoch umfangreichen Renovierungsbedarf. Die Elektroinstallation entspricht einem älteren Standard und sollte modernisiert werden.

Gebäude und Privatsphäre

Der Eingang erfolgt über die Bogusława-Straße. In diesem Gebäudeteil befinden sich nur drei Wohnungen – eine seltene Kombination aus zentraler Lage, Ruhe und Privatsphäre.

Das Backsteingebäude befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Hoffassade ist gedämmt, das Treppenhaus wurde renoviert und die historische Straßenfassade 2025 umfassend erneuert.

Zentrale Lage

Das lebendige Zentrum bietet Cafés, Restaurants, Geschäfte und eine rund um die Uhr geöffnete Reinigung in unmittelbarer Nähe. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

Details

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung in zentraler Lage mit einer Gesamtfläche von **79,94 m²**.

- **Stadtteil:** Zentrum
- **Wohnfläche:** 79,94 m²
- **Gebäudetyp:** Gründerzeithaus / Altbau
- **Baujahr:** 1886

- **Bauweise:** Ziegel
- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut
- **Zustand der Wohnung:** umfassend sanierungsbedürftig
- **Küche:** separate Küche
- **Etagen im Gebäude:** 1
- **Keller:** vorhanden

Die Immobilie bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und Modernisierung in attraktiver Innenstadtlage.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.