



Stettin-Altstadt: 130 m² Altbauwohnung mit Potenzial zur Teilung in 2 Wohnungen

160,000 €

Baujahr 1920 4 Zimmer ~130 m²

Beschreibung

Großzügige Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial in der Altstadt

Diese helle Wohnung mit **130 m²** befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Vorkriegsaltbaus aus dem Jahr 1920. Die Fassade wurde bereits erneuert, die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße.

Die Immobilie bietet eine attraktive Grundlage für eine individuelle Modernisierung. Aufgrund der Raumaufteilung besteht zudem die Möglichkeit, **zwei unabhängig nutzbare Wohnungen** zu schaffen – ideal zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Raumaufteilung

- 4 Zimmer: ca. 25,59 m², 24,22 m², 17,30 m² und 17,06 m²
- 2 separate Küchen: ca. 14,60 m² und 12,08 m²
- 2 Bäder: ca. 4,11 m² und 1,66 m²
- Flur: ca. 12,60 m²

Eine der Küchen kann bei Bedarf in ein weiteres Zimmer oder einen Ankleidebereich umgewandelt werden.

Zustand und Ausstattung

Die Wohnung ist umfassend renovierungsbedürftig. Erneuert werden sollten unter anderem Installationen einschließlich der Heizung, Wände, Böden sowie die Ausstattung von Küchen und Bädern. Die breiten, gestrichenen Holzdielen sind derzeit mit Linoleum abgedeckt. Küchen und Bäder sind nicht möbliert bzw. ausgestattet.

Die Fenster sind nach **Süden und Osten** ausgerichtet und sorgen für angenehme natürliche Belichtung. Über der Wohnung liegt ein hoher, praktischer Dachboden; dessen Boden bietet zusätzliche Dämmung.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Altstadt** in hervorragender, zentraler Lage. Der Verkehrsknotenpunkt Brama Portowa ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. In der Umgebung befinden sich der Hauptbahnhof, das Rote Rathaus, die Post, die Pommersche Bibliothek, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Geschäfte und Büros.

Dank der sehr guten Anbindung an Hochschulen und alle Stadtteile eignet sich diese Immobilie hervorragend sowohl zum Wohnen als auch als langfristige Vermietungsinvestition.

Details

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung in der Altstadt

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1920 in attraktiver Lage der Altstadt. Das Gebäude wurde in Ziegelbauweise errichtet und verfügt über drei Etagen.

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von **130,00 m²** und eignet sich ideal für Käufer, die eine Immobilie nach eigenen

Vorstellungen umfassend modernisieren möchten.

Ausstattung und Flächen: - Separate Küche - Zimmergrößen: 25,59 m², 24,22 m², 17,30 m² und 17,06 m² - Küchenflächen: 14,60 m² und 12,08 m² - Badezimmerflächen: 4,11 m² und 1,66 m² - Deckenhöhe: 2,55 m - Ausrichtung nach Süden und Osten - Gebäudezustand: gut - Zustand der Wohnung: umfassend sanierungsbedürftig

Eigenschaften der Immobilie

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.