



Stilvolle Altbauwohnung in Stettin mit Blick auf den Plac Zgody

144,000 €

Baujahr 1895 4 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit Blick auf den Plac Zgody

Diese besondere Wohnung mit **78,38 m²** befindet sich im 2. Obergeschoss eines liebevoll restaurierten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1895 im Zentrum von Szczecin. Hohe Decken, viel Tageslicht und der attraktive Blick auf den Plac Zgody schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Raumaufteilung

- großzügiges Wohnzimmer mit ca. **23,40 m²**
- Schlafzimmer mit ca. **12,20 m²**
- zwei weitere, voneinander getrennte Zimmer mit ca. **12,10 m²** und **9,70 m²**

- separate Küche mit ca. **7,70 m²**
- Badezimmer mit WC
- großer Flur mit Einbauschränk

Die Wohnung ist funktional geschnitten und alle Räume sind separat zugänglich. Fenster zu zwei Himmelsrichtungen sorgen den ganzen Tag über für eine angenehme Helligkeit.

Ausstattung & Charakter

Der historische Charme des Hauses wurde im Inneren bewahrt: Originale Holzelemente der Fenster sowie der schöne Holzdielenboden befinden sich in sehr gutem Zustand. Weitere Fenster sind als Kunststofffenster ausgeführt und bieten zusätzlichen Komfort. Böden aus Dielen und Terrakotta unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnung.

Die Immobilie befindet sich in gutem Zustand und bietet zugleich viel Raum für eine persönliche Gestaltung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gasetagenheizung mit Zweikreiskessel.

Haus & laufende Kosten

Das repräsentative, dreigeschossige Backsteingebäude wurde sorgfältig restauriert und verbindet historischen Stil mit urbanem Wohnen.

Monatliche Verwaltungsumlage: **ca. €134 (PLN 577)**

Instandhaltungsrücklage: **ca. €42 (PLN 180)**

Gesamt: **ca. €176 monatlich (PLN 757)**

Zentrale Lage

Der Plac Zgody und die modernisierte Aleja Wojska Polskiego liegen direkt vor der Tür. Die Umgebung begeistert mit Grünflächen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Dienstleistungen. Straßenbahn- und Bushaltestellen, Geschäfte, Supermärkte, das Kino Pionier sowie die Einkaufszentren Galaxy und Kaskada sind bequem erreichbar.

Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe; die Universität Szczecin, die Technische Universität ZUT und die Pommersche Medizinische Universität PUM sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Eine ideale Wohnung für alle, die das besondere Flair eines Altbaus, hohe Räume und das lebendige Stadtzentrum schätzen – ebenso attraktiv als Kapitalanlage zur Vermietung.

Details

Wohnung im Zentrum in historischem Altbau

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **78,38 m²** im Zentrum, gelegen in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr **1895**.

- **Zustand:** gut
- **Gebäude:** gemauerter Altbau, 3 Geschosse

- **Küche:** separate Küche, ca. **7,70 m²**
- **Zimmergrößen:** ca. **23,40 m²**, **12,20 m²**, **12,10 m²** und **9,70 m²**
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Zweikreiskessel
- **Fenster:** Kunststofffenster sowie neue Holzfenster
- **Böden:** Terrakottafliesen und Holzdielen

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. 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.