



## Stettin: Großzügige 124 m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit Balkon im Zentrum

**233,000 €**

Baujahr 1927   4 Zimmer   ~124 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügige Altbauwohnung im Zentrum

Diese außergewöhnliche Wohnung mit **124 m<sup>2</sup>** befindet sich in attraktiver Lage von **Śródmieście-Centrum**. Universitäten, Grünflächen, Restaurants und die städtische Infrastruktur liegen in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die urbanes Leben und kurze Wege schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, helle Räume und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Zimmer verfügt über eine **Galerieebene**, die sich hervorragend als Schlafbereich, Homeoffice oder Rückzugsort eignet.

## Ausstattung und Highlights

- gepflegter, sehr guter Wohnstandard
- elegante Holzdielenböden
- geglättete Wände in hellen, neutralen Farben
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Tageslichtbad
- Küche mit Fenster
- Warmwasserbereitung über Elektroboiler
- Heizung über lokales Fernwärmenetz

Das Gebäude ist ein charmantes Backstein-Altbauhaus aus dem Jahr **1927** mit insgesamt drei Etagen.

Optional kann eine gemauerte Garage mit ca. **24 m²** erworben werden: **ca. € 23.041 (PLN 100.000)**.

Eine attraktive Immobilie für Familien ebenso wie als Kapitalanlage zur Vermietung, insbesondere aufgrund der Nähe zu Hochschulen und der ausgezeichneten Infrastruktur.

## Details

### Stilvolle Altbauwohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von **124,00 m²** in einer charmanten, gepflegten Altbauimmobilie aus dem Jahr **1927**.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit **3 Etagen**, das in massiver **Ziegelbauweise** errichtet wurde. Der Ausstattungsstandard ist **sehr gut**.

Die Küche verfügt über ein Fenster und bietet angenehmes Tageslicht. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen **elektrischen Boiler**, die Heizung über eine **lokale Zentralheizung**.

**Objektdetails:** - Lage: Śródmieście-Centrum

- Wohnfläche: 124,00 m²
- Immobilientyp: Wohnung
- Gebäudeart: Altbau / Mietshaus
- Baujahr: 1927
- Zustand: sehr gut

- Küche: mit Fenster
- Anzahl der Etagen im Gebäude: 3
- Wandmaterial: Ziegel
- Heizung: lokale Zentralheizung
- Warmwasser: elektrischer Boiler

## Eigenschaften der Immobilie

Balkon

## 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.