



Stettin: Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung am Park – ideal für Wohnen oder Büro

168,000 € (720,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~97 m²

Beschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung am Żeromskiego-Park - ideal für Wohnen oder Büro

Diese großzügige und helle Wohnung befindet sich im Hochparterre eines historischen Vorkriegsgebäudes, direkt am malerischen Żeromskiego-Park. Eine ausgezeichnete Lage sowohl für private Wohnzwecke als auch für geschäftliche Nutzung, wie z. B. eine Anwaltskanzlei, ein Notariat oder ein Buchhaltungsbüro.

Lage

Die Wohnung liegt nur wenige Schritte von den Straßenbahnhaltestellen der Linien 5 und 11 entfernt und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und weitere Stadtteile. Der Blick auf den gegenüberliegenden

Park sowie die ruhige Hoflage der anderen Räume schaffen eine ideale Kombination aus Urbanität und Entspannung.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche gesamt: ca. 96 m²**
- **Deckenhöhe: 3,40 m** (ein Zimmer 2,60 m)

Zimmergrößen: - Wohnzimmer: 19,37 m²

- Zimmer 1: 14,29 m²
- Zimmer 2: 13,78 m²
- Zimmer 3: 14,71 m²

Küche:

Separate und nahezu quadratische Küche mit ca. 14 m² Fläche. Ausgestattet mit hochwertigen Einbaumöbeln und modernen Haushaltsgeräten. Zugang vom Flur, Ausblick zum gepflegten Innenhof.

Badezimmer:

- Bad mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine: ca. 3 m²
- Separates WC mit Waschbecken: 1,05 m²

Flur:

Geräumiger Eingangsbereich mit 16,97 m² – bestens geeignet für Einbauschränke oder Rezeption bei Büronutzung.

Ausstattung im Detail

- **Fußböden:** In Flur, Küche, Bad und WC liegt Terrakotta; in den Zimmern befinden sich unter den Paneelen originaler Parkettboden (größtes Zimmer) bzw. Holzdielen (weitere Zimmer).
- **Fenster:** Neue PVC-Fenster, eines in charmanter Kastenform ausgeführt.
- **Türen:** Originale Holztüren, die dem Altbau-Charakter treu bleiben.
- **Elektrik:** Neu installierte Elektroanlage in Flur und Küche.
- **Heizung:** Fernwärmeversorgung.
- **Warmwasser:** Über einen Gasdurchlauferhitzer.

Ausblick & Belichtung

- Zwei Zimmer mit direktem Blick in den Park – ideal als Wohn- oder Arbeitsräume.
- Schlafzimmer und Küche mit Blick in den grünen, ruhigen Innenhof.

Zustand des Gebäudes

Das Mehrparteienhaus ist gepflegt und wird von einer kleinen Eigentümergeinschaft bewohnt. In den letzten Jahren wurden folgende Renovierungen durchgeführt: - Erneuerung der Dachdeckung
- Neue Fliesen im Eingangsbereich
- Sanierung des Treppenhauses

Zusätzliche Informationen

- **Hausgeld:** ca. €168 (PLN 720), inklusive Vorauszahlung für Heizung und Wasser
- **Sanierungsrücklage:** ca. €102 (PLN 437)
- **Keller:** Kein zugeordnetes Kellerabteil
- **Parken:** Kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude, keine Parkraumbewirtschaftung

Architektur & Sicherheit

Das Gebäude stammt aus der Vorkriegszeit und ist architektonisch sehr ansprechend. Der Zugang erfolgt durch ein sicheres Tor. Zwischen dem Eingangsflur und dem Treppenhaus befindet sich eine zusätzliche Abschlusstür, die für mehr Sicherheit und Privatsphäre sorgt.

Diese Immobilie verbindet klassischen Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Kreative oder Freiberufler auf der Suche nach einem stilvollen und funktionalen Zuhause oder Arbeitsplatz in attraktiver Lage.

Details

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 27.05.2025

Stadtteil - Wohnviertel:

Innenstadt (Śródmieście)

Gesamtfläche: 97,20 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1930

Standard: Bezugsfertig

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küche: Separate Küche

Küchenfläche: 14 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 3 m²

Badezimmerausstattung: Dusche,
Waschbecken

Anzahl der WCs: 1

WC-Fläche: 1,05 m²

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Keller Aufzug

Zimmerflächen:

- Zimmer 1: 19,37 m²

- Zimmer 2: 14,29 m²

- Zimmer 3: 13,78 m²

- Zimmer 4: 14,71 m²

Etage: Erdgeschoss

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 3

Raumhöhe: 340 cm

Zusätzliche Ausstattung:

- Gasanschluss: Ja

- Internet: Ja

- Kabelfernsehen: Ja

Küchenausstattung:

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Elektroherd: Ja

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.



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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.