



Sanierungsbedürftige 110 m² Gartenwohnung in Top-Lage von Stettin nahe Jasne Błonia

260,000 € (1,100,000 PLN)

Baujahr 1938 5 Zimmer ~110 m²

Beschreibung

Großzügige Wohnung mit Garten zur Renovierung - 110 m² in Top-Lage von Stettin, nahe Jasne Błonia

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit! Zum Verkauf steht eine geräumige Erdgeschosswohnung mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung, in einer der begehrtesten Lagen Stettins – direkt bei den beliebten Grünanlagen Jasne Błonia.

Objektdaten:

- **Wohnfläche:** 110 m²
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Zustand:** sanierungsbedürftig / umfassende Renovierung notwendig
- **Gebäude:** gepflegtes Mehrfamilienhaus mit schöner Fassade
- **Besonderheit:** privater Garten zur ausschließlichen Nutzung

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten:

Die Wohnung bietet eine großzügige und flexible Raumaufteilung mit viel Tageslicht und Raum zur freien individuellen Gestaltung. Ideal sowohl für die Eigennutzung als auch als Investition – zum Beispiel als Büro, Kanzlei oder für eine ruhige unternehmerische Tätigkeit.

Lagevorteile:

- Sehr gefragte und repräsentative Wohngegend
- Jasne Błonia & Park Kasprowicza in unmittelbarer Nähe – perfekte Kombination aus Natur und Urbanität
- Zenrtumsnah – wenige Minuten bis zur Innenstadt von Stettin
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Nur wenige Schritte zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten
- Viele Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen direkt vor der Tür

Extras:

- **Optional:** Separater massiver Garagenstellplatz in unmittelbarer Nähe – zusätzlich für €23.500 (PLN 100.000) erwerbar

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Menschen, die zentrumsnahes und gleichzeitig naturnahes Wohnen schätzen oder eine stilvolle

Repräsentanz für ihr Unternehmen suchen. Ob als Wohnsitz, für Büro- oder Kanzleizwecke – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich – der Schlüssel befindet sich im Büro. Nutzen Sie diese Gelegenheit in einem der gefragtesten Viertel Stettins!

Details

Immobilienart: Wohnung

- Garage: Ja
- Garten: Ja

Verfügbar ab: 28.05.2025

Stadtteil: Jasne Błonia

Diese großzügige Altbauwohnung mit einer Gesamtfläche von 110,03 m² befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1938 im beliebten Stadtteil Jasne Błonia. Das Gebäude selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist vollständig unterkellert.

Gesamtfläche: 110,03 m²

Gebäudetyp: Altbau

(Mehrfamilienhaus)

Baujahr: 1938

Zustand der Wohnung:

Sanierungsbedürftig (komplette Renovierung erforderlich)

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegelmauerwerk

Raumaufteilung:

- Küche: Separate Küche
- Badezimmer: 1
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 3

Die Wohnung eignet sich ideal für Liebhaber klassischer Architektur, die bereit sind, den Innenraum nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und zu gestalten. Die Raumaufteilung umfasst unter anderem eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Ausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: Zweikreis-Gastherme
- Keller: Ja
- Gasanschluss: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen über eine moderne gasbetriebene Zweikreistherme. Kunststofffenster sorgen für gute Energieeffizienz.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein eigener Keller, ein Garten zur Mitbenutzung sowie eine Garage. Ein Gasanschluss ist vorhanden, und eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Ein ideales Objekt für all jene, die auf der Suche nach einer stilvollen Wohnung mit viel Potenzial in ruhiger und grüner Umgebung sind – gleichzeitig zentrumsnah und mit guter Infrastruktur.

Verfügbarkeit ab dem 28. Mai 2025.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten

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.

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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.