



Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Wintergarten in Toplage von Stettin

186,000 € (790,000 PLN)

Baujahr 1922 4 Zimmer ~105 m²

Beschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Charme in Bestlage bei Wały Chrobrego, Stettin

Entdecken Sie diese außergewöhnliche Wohnung mit 4 Zimmern und einer Wohnfläche von 105,18 m² im Herzen eines der schönsten Stadtviertel von Stettin – direkt bei Wały Chrobrego. Die Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1922 mit frisch renovierter Fassade, modernisierter Treppe und neu gedecktem Dach. Das vollständig umzäunte Grundstück beeindruckt durch liebevoll angelegte Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen – eine echte grüne Oase mitten in der Stadt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der prestigeträchtigen Lagen Stettins – an der Ecke Jarowita/Zygmunta Starego, nur wenige Gehminuten vom idyllischen Park Żeromskiego und der beliebten Promenade an der Oder – den Wały Chrobrego – entfernt. Vom gemütlich geschwungenen Wintergarten der Wohnung genießen Sie einen einmaligen Ausblick auf das prachtvolle Nationalmuseum sowie die Gebäude der Maritimen Universität.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter das Einkaufszentrum Galaxy. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal – Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur ca. 500 m entfernt.

Aufteilung & Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine klassische, großzügige Raumaufteilung. Alle Räume sind vom zentralen Flur (ca. 11 m²) aus zugänglich.

- **Wohnzimmer:** ca. 25,7 m², mit Blick zur Straße
- **Zimmer 2:** ca. 18,38 m², mit Zugang zum gemütlichen Wintergarten (ca. 7 m²), ideal als Lesezimmer oder kleine Lounge
- **Zimmer 3:** ca. 19,12 m², zum ruhigen Innenhof
- **Zimmer 4:** ca. 10,22 m²
- **Küche:** ca. 13,89 m², separat, mit Zugang zum Balkon (ca. 3 m²) und eigener Speisekammer mit Fenster (über 1 m²)
- **Badezimmer:** ca. 6 m², mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Alle Innentüren sind originale, massive Holztüren aus der Vorkriegszeit, die viel Charakter in die Räume bringen. Die Fenster im Wintergarten wurden bereits durch moderne Kunststofffenster ersetzt, ansonsten sind noch die klassischen, doppelt verglasten Holzkastenfenster vorhanden.

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem Zustand, der zum individuellen Ausbau einlädt – eine perfekte Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Anders gesagt: „bereit für Ihre persönliche Gestaltung“.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen modernen Gas-Durchlauferhitzer in der Küche. Im gesamten Gebäude wurden bereits neue Wasser- und Abwasserleitungen verlegt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. €181 (PLN 770).

Highlights

- Ausgezeichnete Lage in Stettin
- Einzigartige Aussicht auf historische Gebäude
- Stilvoller Altbau mit hohen Decken (3,09 m)
- Ruhiger Innenhof mit viel Grün
- Balkon und Wintergarten
- Hervorragende Infrastruktur und Nahverkehrsanbindung
- Kellerraum inklusive

Ein Zuhause mit Potenzial, das mit Charme, Charakter und einer Toplage begeistert. Ideal für Menschen, die die kulturelle und grüne Seite von Stettin erleben möchten – und ein einzigartiges Wohnambiente zu schätzen wissen.

Bezugsfrei ab dem 01.07.2025. Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!

Details

Wohnung zum Verkauf - Wały Chrobrego

Verfügbar ab: 01.07.2025

Gesamtfläche: 105,18 m²

Lage: Stadtteil Wały Chrobrego, ruhige Straße

Immobilienart: Altbauwohnung in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1922)

Geschosse (inkl. EG): 4

Lage in Gebäude: Hochparterre

Deckenhöhe: 309 cm

Zimmergrößen: 26 m², 19 m², 18

m², 10 m²

Küche: Separat, 14 m²

Badezimmer: 1, Fläche: 7 m²

Balkon: Ja, ca. 3 m²

Fensterausrichtung: Süden, Osten,
Westen

Eigentumsform (Grundstück):

Volleigentum

Beteiligung am Grundstück: 1

Bauweise: Ziegel

Gebäudezustand: Sehr gut

Wohnstandard:

Sanierungsbedürftig

Unterkellerung: Ja (mit Kellerraum)

Fenster: Holz und Kunststoff

Bodenbeläge: Dielen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasser: 2-Kreis-Gastherme

Gasanschluss: vorhanden

Badezimmerausstattung:

Badewanne, Waschbecken, Dusche,
WC, Fenster, Waschmaschine

Sonstige Ausstattung:

Gegensprechanlage, Waschmaschine

Einfriedung: Komplett umzäunt

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Zaun Garten Balkon

Infrastruktur in unmittelbarer

Nähe:

- Stadtbus und Straßenbahn
- Parks und Spielplätze
- Schwimmbad
- Lebensmittelgeschäft
- Gastronomiebetriebe
- Apotheke
- Bank
- Fitnessstudio
- Vorschule und Grundschule
- Universität

Diese großzügige Wohnung im beliebten Viertel Wały Chrobrego bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Die charmanten Altbauelemente wie hohe Decken und Dielenböden geben Ihnen die Möglichkeit, ein stilvolles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Monatliche Nebenkosten (inkl. Rücklage): €236 (PLN 1.000)

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.