



Repräsentatives Stadthaus in Toplage von Stettin – ideal für Wohnen oder Gewerbe

364,000 € (1,550,000 PLN)

Baujahr 1932 5 Zimmer ~200 m²

Beschreibung

Repräsentatives Einfamilienhaus in exzellenter Lage – ideal für Firmensitz oder Wohnzwecke!

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Stadthaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial, gelegen im beliebten Viertel Łękno in Stettin, an der ul. Traugutta.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1932 und wurde im Jahr 1999 grundlegend saniert. Im Jahr 2007 wurden zusätzlich die Elektro- sowie Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. 2020 erhielt das Gebäude zudem eine umfassende Dämmung. Das gepflegte Gebäude befindet sich in einem sehr

guten Zustand – Dach und Fassade sind hochwertig und funktional. Das Dach ist wasserdicht, mit Blech gedeckt (ggf. neu zu streichen).

Die Immobilie bietet auf ca. 200 m² Gesamtfläche (ca. 150 m² Wohnfläche) großzügige Räume über drei Etagen sowie ein voll unterkellertes Untergeschoss mit ca. 50 m² Nutzfläche.

Grundstück und Außenbereich:

Das 531 m² große Grundstück in quadratischer Form ist ansprechend angelegt. Auf dem Gelände befindet sich ein freistehender Garagenbau mit Starkstromanschluss und Montagegrube, geeignet für einen Pkw. Darüber hinaus stehen drei weitere Stellplätze neben dem Haus sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten auf der Straße zur Verfügung – gebührenfrei und ohne Bewohnerparkzone.

Raumaufteilung:

• Erdgeschoss:

- Heller Wohnbereich mit schönem Durchgang mittels Schiebetüren in das angrenzende Büro oder zweiten Wohnraum – zusammen ca. 40 m².
- Zugang vom Wohnzimmer in den gepflegten Garten.
- Separater Raum zur Straßenseite (frühere Küche – derzeit als Zimmer genutzt).
- Gäste-WC am Ende des Flurs.

• Obergeschoss:

- Zwei gemütliche Schlafzimmer.
- Toilette (ursprünglich ein kleines Zimmer mit ca. 5 m²).
- Küche, die sich früher im Bad befand. Die ursprüngliche Küche im Erdgeschoss ist aktuell ein Wohnraum.

• Dachgeschoss:

- Offener Raum mit sichtbaren Holzbalken. Ca. 40 m² Nutzfläche mit Dachschrägen – ideal als Studio, Atelier oder zusätzlichen Wohnbereich.

• Kellergeschoss:

- Ca. 50 m² Fläche für Lagerung, Technik oder Hauswirtschaft.

Infrastruktur und Ausstattung:

- Stromanschluss mit 400V
- Gasversorgung vorhanden
- Freistehende Garage mit Kraftstrom und Grube
- Garten mit Terrasse
- Original erhaltene Holztreppen

Sonstiges:

Die Immobilie steht ab dem 1. September 2025 zur Verfügung. Derzeit wird das Haus von einem Unternehmen als Geschäftssitz gemietet. Eine Übernahme des zuverlässigen Mieters ist optional möglich.

Preis verhandelbar - zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren!

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Charme, Funktionalität und herausragender Lage – perfekt sowohl für anspruchsvolle Privatanutzer als auch für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort suchen.

Details

- **Immobilienart:**

Einfamilienhaus

- **Verfügbar ab:** 01.09.2025

- **Stadtteil:** Łekno

- **Gesamtfläche:** 200,00 m²

- **Grundstücksfläche:** 531,00 m²

- **Grundstücksform:** Quadrat

- **Nutzfläche:** 150,00 m²

- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum

- **Haustyp:** Freistehend

- **Baujahr:** 1932

- **Standard:** Sehr gut

- **Gebäudezustand:** Sehr gut

- **Wandmaterial:** Ziegel

- **Küchentyp:** Separat

- **Anzahl der Badezimmer:** 2

- **Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 3

- **Keller:** Ja

- **Kellerfläche:** 50 m²

- **Stromanschluss:** Ja

- **400V-Anschluss**

(Starkstrom): Ja

- **Gasanschluss:** Ja

- **Dacheindeckung:** Blech

- **Garage:** Ja

- **Anzahl der Garagenstellplätze:** 1

- **Garten:** Ja

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.

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.