



## Charmante Altbauwohnung mit Parkblick im Herzen der Altstadt von Stettin

**148,000 € (629,000 PLN)**

Baujahr 1957 2 Zimmer ~68 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoll wohnen im Herzen der Altstadt von Stettin - 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne**

Entdecken Sie diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal gelegen im historischen Zentrum von Stettin, direkt am idyllischen Park Żeromskiego.

### Das Objekt

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer charmanten Backstein-Altbauvilla, die 1957 wiederaufgebaut wurde. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,4 m bietet sie viel Tageslicht, ein außergewöhnlich

großzügiges Raumgefühl und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre persönliche Einrichtung.

Der herrliche Blick aus den Fenstern geht direkt ins Grüne des nahegelegenen Parks – Genießen Sie Ruhe und Entspannung mitten in der Stadt.

### Aufteilung und Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 67,73 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer:** ca. 25,21 m<sup>2</sup> – hell und weitläufig
- **Küche:** ca. 6,2 m<sup>2</sup> – separat und funktional
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Stockwerk:** 1. Etage (insgesamt 3 Etagen)
- **Bodenbelag:** Echtholzparkett
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Gebäudeart:** Altbau (Backstein)
- **Baujahr:** 1957

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet kleinere Renovierungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen. Beheizt wird sie über die Fernwärme der Stadt, ebenso kommt das Warmwasser aus dem städtischen Netz. Gasanschluss ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz im abgeschlossenen Innenhof, erreichbar über ein elektrisch gesteuertes Tor.

### Lage

Leben Sie in einer der begehrtesten Gegenden Stettins – der Altstadt. Die Lage bietet direkten Zugang zu den Chrobry-Boulevards, den Oder-Promenaden und zahlreichen Cafés, Restaurants sowie kulturellen Attraktionen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Parks, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind fußläufig erreichbar.

Stille und Natur direkt vor der Haustür, kombiniert mit dem pulsierenden Leben einer urbanen Umgebung – hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten.

### Weitere Informationen

- **Verfügbar ab:** 07.05.2025
- **Grundbucheintrag:** Eigentumsgrundstück
- **Hausgeld:** ca. €154 (PLN 657) im Monat
- **Küche mit Einbaugeräten:** inklusive Kühlschrank und Backofen
- **Zugangssicherung:** Gegensprechanlage

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage – profitieren Sie von der Top-Lage inmitten einer der schönsten und lebendigsten Gegenden der Stadt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

**Wohnung im Herzen der Altstadt**  
**- 67,73 m<sup>2</sup> in charmantem Altbau**

**Verfügbar ab:** 07.05.2025

**Lage:** Altstadt

**Gesamtfläche:** 67,73 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau

**Baujahr:** 1957

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 3

**Raumhöhe:** 340 cm

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Miteigentumsanteil am**

**Grundstück:** 1

**Raumaufteilung:**

- Separates Wohnzimmer – 25,21 m<sup>2</sup>
- Separate Küche – 6,2 m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer

**Küchenausstattung:**

- Separater Raum
- Kühlschrank: ja
- Backofen: ja

**Ausstattung und Bauweise:**

- Wandmaterial: Ziegel
- Bodenbelag: Parkett
- Fenster: Kunststofffenster
- Gegensprechanlage: vorhanden

### **Heizung und Warmwasser:**

- Fernwärme
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss: vorhanden

### **Umgebung und Infrastruktur:**

- Schwimmbad: in der Nähe
- Parkanlage: in der Nähe
- Fluss: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindertagesstätte: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Universität: in der Nähe
- Busbahnhof (PKS): in der Nähe
- Marina: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der

### Nähe

- Polizeistation: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Krankenhaus: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

### **Standard:** Leichte

Renovierungsarbeiten erforderlich

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Lage und ein großzügiges Raumgefühl durch die überdurchschnittliche Deckenhöhe. Sie eignet sich ideal für alle, die zentrales Wohnen mit dem Charme eines Altbaus verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Keller

## 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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.