



## **Stettin: Charmante 5-Zimmer- Altbauwohnung in zentraler Stadtvilla von 1906**

**182,000 € (770,000 PLN)**

Baujahr 1906 5 Zimmer ~125 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmantes Altbaujuwel im Herzen von Szczecin – 5-Zimmer-Wohnung in liebevoll restaurierter Stadtvilla**

#### **Lage:**

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen in Szczecin: Die ul. Jagiellońska liegt direkt im Zentrum – mit allem, was man sich nur wünschen kann, in unmittelbarer Nähe: öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Restaurants, Banken sowie Fitnessstudios und medizinische Einrichtungen.

### Objektbeschreibung:

Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von 124,82 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, denkmalgeschützten Altbau aus den Jahren 1905–1906, entworfen vom renommierten Architekten H. Becker. Die Immobilie wurde laufend saniert, wobei der historische Charme liebevoll erhalten blieb.

### Raumaufteilung:

- 5 geräumige, teils miteinander verbundene Zimmer im klassischen Altbau-Stil  
(Flächen: 23,77 m<sup>2</sup>, 22,35 m<sup>2</sup>, 18,37 m<sup>2</sup>, 17,57 m<sup>2</sup>, 17,23 m<sup>2</sup>)
- Helle, separate Küche mit Fenster – ca. 8,32 m<sup>2</sup>
- Stilvoll renoviertes Badezimmer
- Separater Vorratsraum
- Balkon mit Blick in die Umgebung
- Eigenes Kellerabteil

### Highlights:

- Hohe Decken, originale Holztüren, Stuckverzierungen sowie gepflegte Dielenböden unterstreichen den authentischen Charakter dieser Wohnung
- Ein dekorativer Kamin sorgt für eine warme, gemütliche Atmosphäre
- Die gesamte Infrastruktur des Hauses – inklusive Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen – wurde erneuert und entspricht aktuellen Standards
- Gepflegtes Treppenhaus in einem strukturell robusten Gebäude aus Ziegel

### Technische Details:

- Beheizung und Warmwasser über moderne, gasbetriebene Zweikreistherme
- Monatliches Hausgeld: ca. €141 (PLN 600)
- Gegensprechanlage vorhanden

- Gasanschluss vorhanden

### Wohnen mit Flair:

Diese einzigartige Immobilie überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort – ideal für Liebhaber von Altbauwohnungen mit Seele. Genießen Sie das Stadtleben in einer der schönsten Straßen Szczecins, eingebettet in ein stilvolles Wohnambiente.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause inspirieren!

## Details

**Wohnung im Zentrum in charmanter Altbauvilla**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 124,82 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbauvilla

**Baujahr:** 1906

**Zustand:** Bezugsfertig

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Raumaufteilung:**

- **Zimmergrößen:**

- Zimmer 1: 23,77 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 22,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 18,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: 17,57 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5: 17,23 m<sup>2</sup>

- **Küche:** mit Fenster, Fläche:

8,32 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 1

### Ausstattung:

- **Böden:** Holzdielen

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung

- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

- **Gasanschluss:** vorhanden

- **Türsprechanlage:** vorhanden

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit vielfältigen Einrichtungen in fußläufiger Nähe:

- Kindergarten
- Grundschule
- Stadtbusverbindung
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb

- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank

Diese Immobilie vereint den Charme eines Altbau mit der

hervorragenden Lage im Stadtzentrum. Ideal für alle, die großzügigen Wohnraum mit klassischer Bauweise und guter Infrastruktur suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas    Keller    Balkon

## 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.