



## **Elegante Altbauwohnung im Herzen von Stettin auf dem Goldenen Pfad**

**197,000 € (835,000 PLN)**

Baujahr 1930   2 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvoll modernisierte Altbauwohnung im Herzen von Szczecin**

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Altbauvilla aus dem Jahr 1930, gelegen an der prestigeträchtigen Al. Papieża Jana Pawła II – dem sogenannten „Goldenem Pfad“ – in bester Innenstadtlage von Szczecin. Die Lage nahe dem Rathaus verbindet urbanes Leben mit historischer Architektur und perfekter Infrastruktur.

## Aufteilung und Ausstattung

Die großzügige Wohnfläche von 77,56 m<sup>2</sup> überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hohe Decken (3,7 m), die den klassischen Altbaucharme unterstreichen. Die Wohnung umfasst:

- **Zwei große, lichtdurchflutete Zimmer:** 24 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>, ideal als Wohn- und Schlafzimmer oder kombinierbar für Wohn-/Arbeitszwecke.
- **Separate Wohnküche:** ca. 18 m<sup>2</sup>, voll ausgestattet mit Küchenschrank, Geschirrspüler und zahlreichen Stauraumlösungen – ideal zum Kochen und Genießen.
- **Badezimmer:** ca. 5 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine.
- **Breiter Flur:** Verbindet alle Räume funktional miteinander.
- **Balkon:** ca. 4 m<sup>2</sup>, mit Blick auf die belebte Stadtstraße.
- **Großzügiger Kellerraum:** ca. 20 m<sup>2</sup>, perfekt für zusätzlichen Stauraum.

## Technische Details

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand. Wände sind glatt verputzt und frisch gestrichen, der Boden ist mit hochwertigem Echtholzparkett (Barlinek-Dielen) ausgestattet. Die Heizungsanlage ist gasbetrieben. Ein moderner Klimaanlageinbau in einem der Zimmer sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen. Internet- und Kabelfernsehanschluss sind vorhanden.

Die elektrischen und sanitären Installationen wurden bereits erneuert. Die Fassade und das Treppenhaus des Gebäudes wurden kürzlich aufwendig saniert und präsentieren sich in hervorragendem Zustand.

## Nutzungsmöglichkeiten

Ob als repräsentative Stadtwohnung, stilvolles Zuhause oder attraktiver Standort für ein Büro oder eine Kanzlei – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten. Optional lässt sich durch Umbau problemlos ein drittes Zimmer realisieren.

### Weitere Informationen

- Bezugsfrei ab: 30.11.2025
- Gesamtgeschosszahl im Gebäude: 4
- Bauweise: massive Ziegelkonstruktion
- Volumzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

### Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. €350 (PLN 1.500) und umfassen u.a. Heizung, Wasser, Abfallentsorgung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Erleben Sie Großstadtflair in historischem Ambiente – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## Details

### **Charmantes Altbau-Apartment im Zentrum - Bezugsfrei ab 30.11.2025**

Entdecken Sie dieses stilvolle, lichtdurchflutete Apartment im Herzen von Śródmieście-Centrum. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1930 und bietet auf 77,56 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit hohen Decken (3,70 m) und klassischem Flair.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- **Wohnfläche:** 77,56 m<sup>2</sup>

- **Zimmer:** Zwei großzügige Wohnräume (24 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>)
- **Küche:** Separate, voll ausgestattete Küche mit großzügigen 18 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- **Balkon:** 4 m<sup>2</sup>
- **Keller:** 20 m<sup>2</sup>
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 4

### **Ausstattungshighlights:**

- Klimaanlage
- Gasanschluss
- Internet- und Kabelfernsehanschluss

- Kühlschrank, Waschmaschine und Geschirrspüler inklusive
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

## Sonstige Hinweise:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet dank

der Altbausubstanz mit Ziegelwänden und großzügiger Raumhöhe ein einzigartiges Wohngefühl.

**Verfügbarkeit:** Bezugsfrei ab dem 30.11.2025

**Preisübersicht:**  
Verkaufspreis auf Anfrage.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Klimaanlage   Zaun   Garage   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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436474**

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.