



Stilvolle Altbauwohnung mit Blick auf den Żeromski-Park im Herzen von Stettin

174,000 € (740,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~97 m²

Beschreibung

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung direkt am Żeromski-Park – Viel Platz und Altbauflair!

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 97,2 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Vorkriegs-Altbaus im Herzen von Śródmieście. Die Lage direkt gegenüber dem malerischen Żeromski-Park vereint urbanes Leben mit grünem Ausblick – ideal zum Wohnen oder für repräsentative Geschäftszwecke wie Kanzlei, Notariat oder Büro.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 97,2 m²
- **Deckenhöhe:** beeindruckende 3,4 m (ein Raum mit 2,6 m)

- **Zimmergrößen:** 19,37 m², 14,29 m², 13,78 m² und 14,71 m²
- **Küche:** separate, fast quadratische Küche (14 m²), ausgestattet mit modernen Einbauküchenmöbeln und hochwertigen Elektrogeräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube)
- **Bad:** frisch renoviert, ca. 3 m² mit neuer Duschkabine, stylischen Fliesen, Waschbecken mit Unterschrank und Anschluss für die Waschmaschine
- **WC separat:** ebenfalls renoviert, 1,05 m² mit Handwaschbecken
- **Flur:** großzügige 16,97 m² – viel Platz für Garderobe und Stauraum

In den Wohnräumen finden Sie unter den Bodenbelägen originalen Parkett bzw. Holzbohlen. Flur, Küche, Bad und WC sind mit Terrakottafliesen ausgestattet. Die originalen Holztüren unterstreichen den historischen Charme der Wohnung. Neue, isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für Energieeffizienz – ein besonders interessantes Fenster ist in klassischer Kastenbauweise gehalten.

Zwei Zimmer bieten einen traumhaften Blick auf den Park (Südseite), während Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und die Küche zum ruhigen, gepflegten Innenhof (Nordseite) ausgerichtet sind – die perfekte Kombination aus Stadt- und Ruheoase.

Technik & Komfort:

- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Gastherme
- **Internet & Kabelfernsehen** verfügbar
- **Elektrik:** neue Installation im Flur und der Küche
- **Hausflur:** saniert mit modernen Fliesen
- **Dach:** erneuert

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €352 (PLN 1.500) und beinhalten bereits die Vorauszahlung für Heizung und Wasser.

Vor dem Haus finden Sie kostenfreie Parkmöglichkeiten ohne Parkzone. Die Straßenbahnlinien 5 und 11 befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine hervorragende Anbindung ist garantiert.

Gebäude & Gemeinschaft:

Das Haus stammt aus dem Jahr 1930 und befindet sich in sehr gutem Zustand. Eine kleine Eigentümergemeinschaft achtet auf eine gepflegte Atmosphäre. Der Eingang ist durch ein Tor sowie zusätzliche Sicherheitstüren geschützt.

Eine **Tauschoption** gegen eine 3-Zimmer-Wohnung ab ca. 65 m² ist möglich – kontaktieren Sie uns gern für Details.

Diese schöne Wohnung vereint historischen Charme, moderne Ausstattung und eine Toplage – eine Besichtigung lohnt sich!

Details

Objekttyp: Wohnung

Verfügbar ab: 16.06.2025

Stadtteil: Śródmieście

Gesamtfläche: 97,20 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1930

Standard: Gut

Gebäudebeschaffenheit: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Küchenfläche: 14 m²

Anzahl Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 3 m²

Anzahl WCs: 1

WC-Fläche: 1,05 m²

Zimmergrößen: 19,37 m² + 14,29 m² +
13,78 m² + 14,71 m²

Anzahl Stockwerke (inkl. EG): 3

Raumhöhe: 340 cm

Ausstattung:

- Gasanschluss
- Internetanschluss
- Kabelfernsehen
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Elektroherd
- Südausrichtung

Badezimmerausstattung:

- Dusche
- Waschbecken

Eigenschaften der Immobilie

Gas Aufzug Erdgeschoss

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41