



## Charmante Garten-Maisonette in Stettin: Stil & Ruhe im historischen Backsteinhaus

**248,000 € (1,050,000 PLN)**

Baujahr 1890 4 Zimmer ~179 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolle, lichtdurchflutete Maisonette mit Gartenidylle nahe Wald und Wasser**

Entdecken Sie dieses einzigartige, liebevoll restaurierte Zuhause mit einer Wohnfläche von 179 m<sup>2</sup> in idyllischer Lage im grünen Stadtteil Stołczyn. Eingebettet in einen traumhaften, rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Garten mit altem Baumbestand, genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und Natur—und das nur 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

**Historische Eleganz trifft auf modernen Komfort**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines charmanten Backsteinhauses aus dem Jahr 1890. 2015 wurde die gesamte Einheit mit

viel Sorgfalt saniert. Ziel der Renovierung war die stilvolle Wiederbelebung der ursprünglichen Ästhetik unter Berücksichtigung moderner Wohnansprüche.

Renommierte Designer vom Studio Loft Kolasiński waren für Architektur und Ausführung verantwortlich. Maßgefertigte Küchenschränke und Einbauten stammen von einem erfahrenen Tischler. Fensterrahmen aus Holz wurden originalgetreu restauriert und mit modernen Doppelglasscheiben ausgestattet—für hervorragenden Wärme- und Schallschutz.

### **Raumaufteilung**

Die Deckenhöhe von ca. 3,3 m und große Fenster schaffen ein besonders großzügiges Raumgefühl. Insgesamt bietet die Wohnung folgende Aufteilung:

- Wohnzimmer: 29,2 m<sup>2</sup>
- Erker (Südseite): 9,6 m<sup>2</sup>
- Separate Küche mit Essbereich: 34,7 m<sup>2</sup>
- Sonniger Süd-Terrasse: 16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Gartenblick: 20,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und Kamin: 13,6 m<sup>2</sup>
- Ankleide: 3,7 m<sup>2</sup>
- Ankleide: 2,9 m<sup>2</sup>
- Großes Zimmer im Obergeschoss: 41,7 m<sup>2</sup>
- Zweites Badezimmer mit Dusche: 7 m<sup>2</sup>
- Großzügige Garderobe: 7,3 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Besonderheiten**

- Zwei getrennte Eingänge – einer über die Terrasse zur Wohnküche, der andere rückseitig
- Originale Details wie schwarze Bakelit-Schalter, Lichtelemente aus der Vorkriegszeit
- Elektrische Fußbodenheizung plus Heizkörper (Gas)
- Neue Elektroinstallation, vorbereitet für Alarmanlage und Videoüberwachung
- Wasseraufbereitungsanlage
- Gepflasterter Privatparkplatz mit elektrischem Tor und Ladestation für E-Autos

- Historisches gemauertes Nebengebäude (Garage) mit Sanierungspotenzial – z. B. für Boot oder Jetski

### Gartenparadies vor der Tür

Der Garten bietet mehr als nur grünes Flair: Ein gepflegter Park mit Feuerstelle, Seilrutsche und Spielmöglichkeiten wartet darauf, entdeckt zu werden. Gleichzeitig ist moderne Infrastruktur direkt in der Nähe vorhanden: Schule, Supermarkt, Bus- und Bahnverbindungen (SKM), Flusszugang und Marina—alles in bequemer Reichweite.

Erleben Sie historischen Charme mit modernem Komfort an einem Ort, der zum Verweilen einlädt!

**Monatliche Betriebskosten:** ca. €705 (PLN 3.000)

## Details

**Wohnimmobilie in Stolęczyn –  
Bezugsfertige Wohnung im historischen  
Gebäude**

**Gesamte Fläche:** 179,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Einfamilienhaus

**Baujahr:** 1890

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Etage:** Erdgeschoss

**Raumhöhe:** 3,30 m

**Bauweise:** Ziegel

**Fenster:** Neue Holzfenster, Holzfenster

**Bodenbelag:** Holzdielen

**Küche:** Separat

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Technische Ausstattung:**

- Warmwasser über Gastherme mit zwei Kreisläufen
- Heizung: Elektrisch und lokal zentrales

Heizsystem

- Gasanschluss vorhanden

**Haushaltsgeräte inklusive:**

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler

**Zusätzliche Ausstattung und Merkmale:**

- Vollumzäuntes Grundstück
- Garage
- Videoüberwachung

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Stadtteil Stolęczyn mit sehr guter Anbindung an die städtischen Verkehrsmittel.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Waldgebiet

- Fluss
- Grundschule
- Marina
- Spielplatz

**Monatliche Nebenkosten:**

- Strom: ca. €170 (PLN 720)
- Gas: ca. €50 (PLN 215)

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Zaun 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.



**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.