



## Charmante Altbauwohnung mit Balkon in zentraler Lage von Stettin

**189,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 1900   3 Zimmer   ~99 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmante Altbauwohnung mit Balkon mitten im Zentrum von Stettin

Entdecken Sie diese außergewöhnlich atmosphärische und funktional geschnittene Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 99,24 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900 in zentraler Lage von Stettin.

Vom Balkon sowie den straßenseitigen Fenstern genießen Sie einen herrlichen Blick auf historische, im Jugendstil errichtete Villen entlang der grünen Wielkopolska-Straße.

### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Drei große Zimmer** im charmanten Durchgangszuschnitt (amfiladowy), der Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Alle Räume gehen vom geräumigen Flur ab – von dort gelangen Sie auch in die Küche, in das Badezimmer sowie in einen großzügigen Hauswirtschaftsraum.
- **Badezimmer** – frisch saniert und lichtdurchflutet dank großem Fenster, leicht erhöht gegenüber dem Wohnniveau und über eine stilvolle Holztreppe zugänglich. Sie haben die Option, die Fläche des Badezimmers durch die Einbindung eines angrenzenden Hauswirtschaftsbereichs zu erweitern.
- **Hauswirtschaftsraum** – mit zwei separaten Eingängen von der Küche und vom Flur aus. Ideal zur Aufbewahrung von Haushaltsgeräten wie Waschmaschine und Trockner, oder als begehrter Kleiderschrank nutzbar.
- **Separierte Küche** – hell und sehr großzügig geschnitten, mit einem großen Fenster.

Die zwei prächtigen Wohnräume vorn sind mit doppelflügeligen Türen und originaler Holzverkleidung verbunden – stilvoll, geräumig und gut nutzbar. Vom ersten Wohnraum aus gelangen Sie zum Balkon, der kürzlich komplett saniert wurde.

Der dritte Raum zeigt zur Hofseite und überzeugt durch einen interessanten Grundriss, der viel Licht und Privatsphäre vereint – ideal als Kinderzimmer oder kombinierter Schlaf- und Ankleideraum.

Alle Fenster – stilvoll mit Rundbogenabschluss – wurden durch moderne PVC-Fenster ersetzt. Die beiden vorderen Wohnzimmer sind nach Nordwesten ausgerichtet.

Beheizt wird die Wohnung sowie das Wasser durch eine neue Gastherme der Marke Junkers. Die Fußböden sind mit Laminat ausgelegt; im Wohnzimmer mit Balkon wurden die originalen Holzdielen freigelegt und liebevoll restauriert.

### Weitere Highlights

- **Raumhöhe von 3,30 m** – ideal für kreative Gestaltungsideen wie den Bau einer Galerie oder Hochbetten.
- **Monatliche Betriebskosten** für eine Person: ca. €47 (PLN 200) für das Hausgeld sowie ca. €47 (PLN 200) für die Instandhaltungsrücklage.

- Kellerabteil vorhanden
- Internet- und Kabelanschluss

### Lage

Die Lage könnte nicht besser sein: Mitten im Herzen von Stettin und dennoch ruhig und grün. Die Straße ist von gepflegten Altbauten und viel Grün umgeben, ohne direkt angrenzende Nachbargebäude, die den Ausblick einschränken. Nur zwei Querstraßen entfernt befindet sich die beliebte Flaniermeile Bogusława, in entgegengesetzter Richtung sind es ebenso wenige Meter bis zum idyllischen Jasne Błonia-Park.

Optimal für aktive Stadtmenschen, die Kultur, Sport und Natur gleichermaßen schätzen, aber auch Ruhe und Privatsphäre suchen. In der darunterliegenden Etage befinden sich ausschließlich Büroräume – ein weiterer Pluspunkt in puncto Diskretion.

Diese Altbauwohnung punktet mit ihrer Lage, Raumhöhe und großen Gestaltungsspielräumen: von der Erweiterung des Badezimmers über eigene Ankleideräume bis zu kreativen Raumnutzungen durch Maisonette-Elemente.

Ideal geeignet sowohl für Minimalisten als auch für Liebhaber nostalgischer Urbanität mit modernem Wohnkomfort.

### Details

**Wohnung im Herzen der Stadt – 99,24 m<sup>2</sup> in einem historischen Altbau**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 99,24 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau (gebaut im Jahr 1900)

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Standard der Wohnung:** Gut

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Lage im Gebäude:** Hochparterre

**Keller:** Ja

#### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche und ein Badezimmer. Die großzügige Wohnfläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch zur Investition.

**Ausstattung:**

- Separater Küchenbereich
- 1 Badezimmer
- Internetanschluss vorhanden
- Kabel-TV vorhanden

**Zusätzlich:**

Ein geräumiger Keller ist im Angebot enthalten.

**Preis:** €138.990 (PLN 588.900)

**Eigenschaften der Immobilie**

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.



**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.