



## Stilvolle Altbauwohnung mit Parkblick im Zentrum von Stettin

**148,000 € (627,000 PLN)**

Baujahr 1895   4 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle Altbauwohnung mit Blick auf den Plac Zgody – Zentrum von Szczecin

Wir präsentieren Ihnen eine charmante und großzügige Wohnung mit einer Fläche von 78,38 m<sup>2</sup> im Herzen von Szczecin. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines repräsentativen, vollständig renovierten Altbau aus dem Jahr 1895. Diese Immobilie verbindet historischen Charakter mit modernem Komfort – ideal für alle, die urbanes Leben mit Stil und Geschichte verbinden möchten.

## Aufteilung und Ausstattung

Der durchdachte, funktionale Grundriss überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit und das angenehme Raumgefühl. Die Wohnung bietet:

- ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit ca. 23,5 m<sup>2</sup>
- ein Schlafzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- ein ursprünglich großer Raum, der clever in zwei separate Zimmer geteilt wurde (ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 10 m<sup>2</sup>), ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- eine separate Küche mit ca. 7,7 m<sup>2</sup>
- ein Badezimmer mit WC
- einen geräumigen Flur mit eingebautem Kleiderschrank

Die liebevoll erhaltenen Elemente der originalen Holzfenster und der schönen Holzdielen vermitteln authentisches Altbauflair. Weitere Fenster wurden durch moderne Kunststofffenster ersetzt, die für eine bessere Wärmedämmung sorgen. Die großzügigen Raumhöhen verleihen der Wohnung ein besonders luftiges und elegantes Ambiente.

Dank Fenstern auf zwei Hausseiten ist die Wohnung ganztägig lichtdurchflutet. Sie befindet sich in einem guten Zustand und bietet Raum für Ihre individuelle Gestaltung.

## Gebäude und Infrastruktur

Das Gebäude wurde aufwändig saniert und besticht durch seine historische Fassade und einen gepflegten Allgemeinzustand. Aus den Fenstern genießen Sie einen herrlichen Blick auf den Plac Zgody – ein belebter, grüner Stadtplatz, zentral gelegen an der Allee Wojska Polskiego, die nach ihrer Revitalisierung zu einem eleganten Flanierboulevard mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften geworden ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne, zweikreisige Gastherme, die auch für die Warmwasserbereitung zuständig ist – ideal zur Kostenkontrolle. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf:

- Hausgeld inkl. Nebenkosten: €136 (PLN 577)
- Instandhaltungsrücklage: €42 (PLN 180)
- Gesamt: €178 (PLN 757)

## Erstklassige Lage

Die Lage mitten im Zentrum von Szczecin bietet zahlreiche Vorzüge:

In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Kinos (u.a. das berühmte Kino Pionier), die Einkaufszentren Galaxy und Kaskada sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Universitäten (Universität Szczecin, ZUT, PUM) sind schnell erreichbar. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend – Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich nur wenige Schritte entfernt.

Grünflächen, Spielplätze, Fitnessstudios, Apotheken, Ärzte, Banken und sogar Fluss- und Parkanlagen sind bequem zu Fuß erreichbar – Wohnen im Herzen der Stadt mit maximalem Komfort.

## Fazit

Diese stilvolle Wohnung verbindet Geschichte mit Modernität und bietet ein einmaliges Lebensgefühl. Ob zum Selbstbezug oder als Investitionsobjekt zur Vermietung – dieses Zuhause mit Charakter, Energie und Ausblick bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Einziehen und wohlfühlen – willkommen im Herzen von Szczecin!

## Details

**Eigentumswohnung im Zentrum – bezugsfrei ab dem 19.11.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 78,38 m<sup>2</sup>

**Etage:** Hochparterre in einem Gebäude mit insgesamt 3 Stockwerken

**Baujahr:** 1895

**Gebäudetyp:** Altbau

**Bauweise:** Ziegel

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum (Anteil: 1)

**Wohnstandard:** Guter Zustand

**Zimmergrößen:**

- Wohnzimmer: 23,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 12,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 12,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 9,70 m<sup>2</sup>

**Küche:** Separate Küche, 7,70 m<sup>2</sup>

**Badezimmer:** 1

**Bodenbeläge:** Terrakotta, Dielen

**Fenster:** Neue Holzfenster,  
Kunststofffenster

- Einkaufsmöglichkeiten

- Kita

- Kindergarten

- Grundschule

- Universität

- Busbahnhof (PKS)

- Öffentlicher Personennahverkehr

- Polizeistation

- Apotheke

- Gastronomiebetriebe

- Fitnessclub

- Krankenhaus

- Bank

- Spielplatz

## Ausstattung:

- Gasanschluss vorhanden
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über 2-Kreislauf-
- Gastherme
- Elektrischer Herd
- Kühlschrank
- Türsprechanlage

## Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- Schwimmbad
- Parkanlagen
- Fluss

## Eigenschaften der Immobilie

Gas

## 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.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.