



## Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit Garten und Garage in Stettin-Dąbie

**170,000 € (720,000 PLN)**

Rok budowy 1930 4 Pokoje ~101 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoll modernisierte Altbauwohnung mit Garten und Garage

Zum Verkauf steht eine großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von 101,25 m<sup>2</sup>, gelegen in einer sorgfältig sanierten, zweigeschossigen ehemaligen deutschen Villa im beliebten Stadtteil Dąbie in Szczecin. Das charmante Gebäude aus dem Jahr 1930 besteht aus nur zwei Wohneinheiten und wurde umfassend renoviert und modernisiert.

#### Aufteilung und Ausstattung

Die Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss und stilvoller Ausstattung:

- 4 helle Zimmer mit Flächen von ca. 28 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>

- Separate Küche mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Modernes Bad mit ca. 4 m<sup>2</sup>
- Praktisch: Vom großzügigen Zimmer mit Erker führen Schiebetüren in zwei kleinere Räume – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer

Die Wohnung wurde umfassend saniert:

- Neue Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen
- Neue Heizkörper
- Neue PVC-Fenster
- Neue Fußböden (hochwertige Paneele, in Küche und Bad Estrichbelag)
- Antiburglar-Eingangstür
- Weiße, moderne Innentüren
- Glatte, weiß gestrichene Wände

Beheizt wird das Objekt mit einer neuen Gastherme, die auch für warmes Wasser sorgt. Dank dicker Ziegelwände bietet das Gebäude ein angenehmes Raumklima – im Winter warm, im Sommer angenehm kühl.

Die Wohnung ist **komplett unabhängig** und **nicht an monatliche Hausgeldzahlungen gebunden** – eine seltene Gelegenheit!

### Grundstück und Freiflächen

Zur Wohnung gehört ein **Sondernutzungsrecht an einem ca. 324 m<sup>2</sup> großen Gartenteil** – ideal für einen privaten Rückzugsort im Grünen. Das gesamte Grundstück umfasst 647 m<sup>2</sup>.

Ein weiteres Highlight ist der **eigene Garagenplatz direkt unter dem Gebäude**, bequem zugänglich über ein Tor mit Zufahrt vom Hof.

Zusätzlich stehen **Teilnutzung von Dachboden, Keller (ca. 30 m<sup>2</sup>)** sowie ein separater Eingang in das Gebäude zur Verfügung.

### Lage

Dabei ist ein ruhiger und gut angebundener Stadtteil von Szczecin – ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende. In fußläufiger Entfernung befinden sich:

- Öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe
- Schulen und Kindergärten

Die Liegenschaft ist über eine asphaltierte Straße bequem erreichbar. Die südwestliche Ausrichtung des Gartens sorgt für viele Sonnenstunden.

### Allgemein

- Baujahr: 1930
- Bauweise: Massive Ziegelbauweise
- Zustand: sehr gut (nach Komplettanierung)
- Eigentum an Grundstück und Wohnung
- Stromanschluss mit 400 V verfügbar
- Internet- und Kabelfernsehanschluss vorhanden
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Sonniger Garten und Terrasse zur Alleinnutzung

Dieses attraktive und ruhig gelegene Zuhause kombiniert geschichtsträchtigen Charme mit modernem Wohnkomfort – perfekt für alle, die stilvolles Wohnen in grüner Lage suchen. **Bezugsfrei ab dem 3. September 2025.**

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein – erleben Sie selbst die einzigartige Atmosphäre dieser Immobilie!

## Szczegóły

Geräumige Wohnung mit Garten,  
Terrasse und Garage in Dąbie

Verfügbar ab: 03.09.2025

Immobilientyp: Wohnung

Lage: Dąbie, Szczecin

### Grunddaten

- **Gesamtfläche:** 101,25 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 324,00 m<sup>2</sup>  
(Eigentum)
- **Baujahr:** 1930
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 2
- **Erdgeschosswohnung:** Ja

### Raumaufteilung

- **Zimmergrößen:** 28 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>

- **Küche:** Separat, 7 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 1, Fläche 4 m<sup>2</sup>
- **Keller:** Ja, 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Ausstattung & Medien

- **Stromanschluss 400V:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja

### Außenbereich

- **Volle Umzäunung:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Terrasse:** Ja, 1 vorhanden

Ein attraktives Angebot in ruhiger Lage mit großzügigem Grundstück und umfassender Ausstattung. Ideal für Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit grünem Außenbereich kombinieren möchten.

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Gas Zaun Garage Garten Terrasse Aufzug

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41