



## Elegante Altbauwohnung im Herzen von Stettin auf dem Goldenen Pfad

**197,000 € (835,000 PLN)**

Rok budowy 1930   2 Pokoje   ~78 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoll modernisierte Altbauwohnung im Herzen von Szczecin

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Altbauvilla aus dem Jahr 1930, gelegen an der prestigeträchtigen Al. Papieża Jana Pawła II – dem sogenannten „Goldenen Pfad“ – in bester Innenstadtlage von Szczecin. Die Lage nahe dem Rathaus verbindet urbanes Leben mit historischer Architektur und perfekter Infrastruktur.

### Aufteilung und Ausstattung

Die großzügige Wohnfläche von 77,56 m<sup>2</sup> überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hohe Decken (3,7 m), die den klassischen Altbaucharme unterstreichen. Die Wohnung umfasst:

- **Zwei große, lichtdurchflutete Zimmer:** 24 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>, ideal als Wohn- und Schlafzimmer oder kombinierbar für Wohn-/Arbeitszwecke.
- **Separate Wohnküche:** ca. 18 m<sup>2</sup>, voll ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und zahlreichen Stauraumlösungen – ideal zum Kochen und Genießen.
- **Badezimmer:** ca. 5 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine.
- **Breiter Flur:** Verbindet alle Räume funktional miteinander.
- **Balkon:** ca. 4 m<sup>2</sup>, mit Blick auf die belebte Stadtstraße.
- **Großzügiger Kellerraum:** ca. 20 m<sup>2</sup>, perfekt für zusätzlichen Stauraum.

### Technische Details

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand. Wände sind glatt verputzt und frisch gestrichen, der Boden ist mit hochwertigem Echtholzparkett (Barlinek-Dielen) ausgestattet. Die Heizungsanlage ist gasbetrieben. Ein moderner Klimaanlageeinbau in einem der Zimmer sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen. Internet- und Kabelfernsehanschluss sind vorhanden.

Die elektrischen und sanitären Installationen wurden bereits erneuert. Die Fassade und das Treppenhaus des Gebäudes wurden kürzlich aufwendig saniert und präsentieren sich in hervorragendem Zustand.

### Nutzungsmöglichkeiten

Ob als repräsentative Stadtwohnung, stilvolles Zuhause oder attraktiver Standort für ein Büro oder eine Kanzlei – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten. Optional lässt sich durch Umbau problemlos ein drittes Zimmer realisieren.

### Weitere Informationen

- Bezugsfrei ab: 30.11.2025

- Gesamtgeschosszahl im Gebäude: 4
- Bauweise: massive Ziegelkonstruktion
- Vollumzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

### Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. €350 (PLN 1.500) und umfassen u.a. Heizung, Wasser, Abfallentsorgung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Erleben Sie Großstadtflair in historischem Ambiente – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## Szczegóły

### Charmantes Altbau-Apartment im Zentrum – Bezugsfrei ab 30.11.2025

Entdecken Sie dieses stilvolle, lichtdurchflutete Apartment im Herzen von Śródmieście-Centrum. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1930 und bietet auf 77,56 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit hohen Decken (3,70 m) und klassischem Flair.

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 77,56 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** Zwei großzügige Wohnräume (24 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>)
- **Küche:** Separate, voll ausgestattete Küche mit großzügigen 18 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 5 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- **Balkon:** 4 m<sup>2</sup>
- **Keller:** 20 m<sup>2</sup>
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 4

#### Ausstattungshighlights:

- Klimaanlage
- Gasanschluss
- Internet- und Kabelfernsehanschluss
- Kühlschrank, Waschmaschine und Geschirrspüler inklusive
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

#### Sonstige Hinweise:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet dank der Altbausubstanz mit Ziegelwänden und

großzügiger Raumhöhe ein einzigartiges  
Wohngefühl.

**Preisübersicht:**

Verkaufspreis auf Anfrage.

**Verfügbarkeit:** Bezugsfrei ab dem  
30.11.2025

**Cechy nieruchomości**

Keller Gas Klimaanlage Zaun Garage 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.

## 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