



## Stettin: Großzügige Altbauwohnung in denkmalgeschützter Villa mit Terrasse & Balkonen

**590,000 € (2,499,000 PLN)**

Baujahr 1920   4 Zimmer   ~167 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Altbau-Juwel im Herzen von Stettin – vielseitig nutzbar**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Geschäftssitz! Diese großzügige Immobilie befindet sich im repräsentativen Zentrum von Stettin, in einer historischen, denkmalgeschützten Villa aus der Gründerzeit in der prestigeträchtigen Wielkopolska-Straße.

Die Wohnung mit einer Fläche von 166,72 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss dieser stilvollen Altbauvilla aus dem Jahr 1920. Umgeben von majestätischen Villen aus dem späten 19. Jahrhundert und eingebettet in viel Grün,

bietet dieses Domizil sowohl Privatsphäre als auch ausgezeichnete Infrastruktur in direkter Umgebung – ideal für Liebhaber klassischer Architektur.

## Highlights der Immobilie

- **Raumhöhe:** ca. 3,35 m – ein besonderes Raumgefühl
- **Aufteilung:** 4 großzügige Zimmer, 2 Flure, 2 Küchen, 1 Bad, 1 Hauswirtschaftsraum
- **Außenbereiche:** 2 Balkone und ein großer überdachter Terrasse
- **Keller:** eigener Kellerraum vorhanden
- **Nutzung des Gartens möglich:** gepflegter Gartenbereich mit altem Baumbestand
- **Parkplatz:** Stellplätze für Bewohner auf dem Grundstück
- **Sicherung:** komplett umzäuntes Gelände, Gegensprechanlage vorhanden

Das gepflegte Treppenhaus und die ruhige Nachbarschaft unterstreichen den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie.

## Geeignet für viele Nutzungsmöglichkeiten

Ob exklusives Wohnen, Kanzlei, Praxis, Atelier oder Firmensitz – die flexible Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem idealen Ort sowohl zum Leben als auch zum Arbeiten. Zudem besteht großes Potenzial zur Aufteilung in kleinere Wohneinheiten oder Gewerberäume – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

## Tischlerhandwerk & originale Elemente

Die original erhaltene, massive Holzinrentüren zeugen von hoher Qualität und Charme der damaligen Baukunst. Unter Linoleum und Fliesen bestehen Möglichkeiten, die ursprünglichen Holzdielen wieder freizulegen – perfekt für Altbau-Liebhaber.

## Renovierungen & technischer Zustand

Folgende Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

- Erneuerung der Elektrik in einem Teil der Wohnung
- Tausch der Abwasserleitungen
- Modernisierung der zentralen Heizungsanlage (Fernwärmeanschluss vorhanden, Vertrag mit städtischem Anbieter)

- Austausch der Gasinstallation inklusive neue Steigleitung
- Fenster ersetzt durch moderne PVC-Fenster
- Wände und Decken wurden geglättet und gestrichen

Die Wohnung befindet sich in einem guten technischen Zustand und kann direkt bezogen oder nach individuellen Vorstellungen weiter angepasst werden.

## Zusätzliche Informationen

- **Küche:** zwei Küchen mit Fenster
- **Bodenbeläge:** Linoleum, Holzdielen, Fliesen
- **Etage:** komplette 1. Etage (insgesamt 1 Etage im Haus)
- **Wärmeversorgung:** Fernwärme aus dem städtischen Heiznetz
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisläufen

## Lage – urbane Ruhe mit idealer Infrastruktur

Die zentrale Stadtlage bietet alle Vorteile urbanen Lebens. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés
- Schulen, Kindergärten und Tagesstätten
- Universität und zahlreiche Dienstleister
- Fitnessstudios, Apotheken, medizinische Einrichtungen
- Parks, Spielplätze und kulturelle Angebote
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

## Eigentumsverhältnisse

- **Eigentumsform:** Volleigentum mit Grundbuch

Diese stilvolle Villa-Etage ist ein echtes Unikat – ein seltenes Angebot für Menschen mit Sinn für Geschichte, Raumgefühl und Perspektive. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses exklusiven Altbaus inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

### Wohnung zu verkaufen – Śródmieście-Centrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 166,72 m² im Stadtteil Śródmieście-Centrum. Die Immobilie befindet sich in einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

### Eigenschaften der Immobilie

- **Immobilientyp:** Wohnung
- **Gebäudetyp:** Haus
- **Baujahr:** 1920
- **Bauweise:** Ziegel
- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 1
- **Deckenhöhe:** 335 cm
- **Wohnfläche:** 166,72 m²
- **Standard:** Renovierungsbedürftig / Auffrischung empfohlen
- **Küche:** Mit Fenster
- **Bodenbeläge:** Linoleum, Holzdielen, Fliesen
- **Badezimmer:** 1
- **Garten:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Vollständig umzäuntes Grundstück:** Ja

### Ausstattung und Medien

- **Gasanschluss:** Ja
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Türsprechanlage:** Ja

### Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in zentraler Lage mit einer sehr gut entwickelten Infrastruktur. Alles für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Freizeit- und Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung:

- Schwimmbad, Park, Spielplatz
- Geschäfte, gastronomische Einrichtungen, Apotheke, Bank
- Kindergarten, Grundschule, Universität
- Polizei, Krankenhaus
- Fitnesscenter
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Diese einzigartige Immobilie in zentraler Stadtlage vereint großzügigen Wohnraum mit urbaner Lebensqualität. Ideal für alle, die das Leben in der Stadt mit viel Raum zum Gestalten verbinden möchten.

**Dream Estate**

**#435508**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas    Zaun    Garage    Garten    Keller    Balkon

## Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

## 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.

**Dream Estate**

**#435508**

**Dream Estate Team**