



Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Geschäftsfläche und Terrasse im Herzen von Stettin

164,000 € (699,000 PLN)

Baujahr 2013 3 Zimmer ~71 m²

Beschreibung

Modernes 3-Zimmer-Apartment mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit im Herzen von Szczecin

Willkommen in diesem attraktiven, barrierefreien Apartment im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses (Baujahr 2013) im Stadtzentrum von Szczecin. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Eigennutzung, gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung oder als Investitionsobjekt.

Aufteilung und Nutzung

Der ca. 71 m² große Wohnraum ist aktuell in zwei getrennte Einheiten unterteilt:

Wohnbereich mit separatem Eingang vom Treppenhaus: - Wohnzimmer mit offener Küche – ca. 16 m²

- Schlafzimmer – ca. 10,5 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC – ca. 7 m²
- Flur

Gewerbe-/Bürofläche mit separatem Straßenzugang: - Kundenbereich – ca. 20 m²

- Separates Büro – ca. 4 m²
- Sozialraum mit Kochnische
- Gäste-WC mit elektrischen Durchlauferhitzer

Große, 3 Meter breite Aluminium-Schaufensterfronten mit elektrischen Außenrollos sorgen für viel Tageslicht im Geschäftsbereich. Die Einheiten sind durch eine nicht tragende Wand getrennt und können bei Bedarf wieder zu einer zusammenhängenden 3-Zimmer-Wohnung zusammengeführt werden.

Ausstattung und Zustand

- Hochwertige Bodenbeläge (Laminat, Fliesen)
- Glatte, frisch gestrichene Wände
- Außenrollläden und einbruchhemmende Eingangstüren
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Terrasse mit ca. 8 m²
- Kabel-TV, Internet, Videoüberwachung im Gebäude vorhanden
- Aufzug im Haus
- Barrierefreier Zugang – ideal für Senioren oder Personen mit eingeschränkter Mobilität

Weitere Vorteile

- Geringe monatliche Nebenkosten: Hausgeld ca. €47 (PLN 200)
- Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus (außerhalb der Parkzone)
- Erwerb von 1-2 Tiefgaragenstellplätzen oder einem Kellerabteil möglich (gegen Aufpreis)

- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und umfassender Infrastruktur: Ärzte, Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen in direkter Umgebung

Zusätzliche Optionen

- Die Immobilie kann leerstehend oder mit bestehenden Mietern übernommen werden – ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer
- Weitere Wohnungen im selben Gebäude mit Flächen von 28 m², 58 m² und 117 m² können ebenfalls erworben werden – ideal für Investoren, die mehrere Einheiten an einem Standort besitzen möchten

Ergreifen Sie diese besondere Gelegenheit, in eine vielseitige und zukunftsfähige Immobilie im Zentrum von Szczecin zu investieren!

Details

Objektart: Wohnung
Stadtteil - Siedlung: Śródmieście
Gesamtfläche: 71,00 m²
Gebäudetyp: Apartmenthaus
Baujahr: 2013
Standard: Perfekt
Zustand des Gebäudes: Perfekt
Wandmaterial: Kalksandstein
Küchentyp: Kochnische
Anzahl der Badezimmer: 1
Erdgeschosswohnung: Ja
Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 4
Raumhöhe: 2,60 m
Aufzug im Gebäude: Ja
Internetanschluss: Ja
Kabelfernsehen: Ja
Elektroherd: Ja
Videoüberwachung: Ja
Umzäunung: Komplett
Garage: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Badezimmerausstattung:
Badewanne, Waschbecken, WC

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Zaun Garage Terrasse

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.