



Lichtdurchflutete 155 m² Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – vielseitig nutzbar

258,000 € (1,099,000 PLN)

Baujahr 1920 4 Zimmer ~155 m²

Beschreibung

**Großzügige, sonnige Wohnung im Herzen von Stettin – ideal für
Büro, Kanzlei oder als Kapitalanlage**

Im Angebot steht eine helle, geräumige Wohnung mit einer Fläche von ca. 155 m², gelegen im ersten Obergeschoss eines gepflegten, sanierten Vorkriegsgebäudes im Zentrum von Szczecin (Stettin). Die Lage und der Grundriss machen dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für gewerbliche Nutzung (wie Kanzleien oder Büros), als auch für Investoren, die beispielsweise in Mikro-Apartments investieren möchten.

Raumaufteilung:

- Großer, lichtdurchfluteter Salon mit Kamin und Zugang zum Balkon
- Drei separate Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Separate Küche mit Speisekammer und Zugang zu einem zweiten Balkon
- Geräumiger Flur mit Einbauschränken

Ausstattung:

- Echtholzdielen in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen und Terrakotta in Küche und Bädern
- Große Fenster sorgen für viel Tageslicht
- Zwei Balkone bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität
- Zahlreiche Einbauschränke bieten viel Stauraum

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude wurde vollständig renoviert und wärmeisoliert. Es befindet sich in einem sehr guten technischen und optischen Zustand.

Betriebskosten:

- Monatliches Hausgeld ca. €120 (PLN 500), inklusive Vorauszahlung für Kaltwasser, Verwaltungsgebühren und Müllabfuhr
- Heizung und Warmwasser über eine moderne Gasetagenheizung (Zweikreis-System)

Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Stadtlage – umgeben von zahlreichen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen. Durch die zentrale Lage ist eine hohe Nachfrage sowohl bei Mietern als auch bei Geschäftsinhabern gewährleistet.

Parkmöglichkeiten:

Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt in der Umgebung des Hauses.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als exklusives Stadtpartment, Praxis, Büro oder gewinnbringende Investition in kleinere Einheiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Details

Immobilientyp: Wohnung

Verfügbar ab: 01.04.2024

Alter Preis: 1.149.000 PLN

Stadtteil/Siedlung: Śródmieście

Gesamtfläche: 155,00 m²

Gebäudeart: Altbau
(Mehrfamilienhaus)

Baujahr: 1920

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Etagenzahl (inkl. EG): 4

Ausstattung und Medien:

- Telefonanschluss: Ja

- Gasanschluss: Ja

- Internet: Ja

- Kabelfernsehen: Ja

- Kühlschrank: Ja

- Waschmaschine: Ja

- Backofen: Ja

- Kamin: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Badezimmerausstattung:

- Waschmaschine

- WC

- Waschbecken

- Badewanne

- Dusche

Eigenschaften der Immobilie

Gas Kamin 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.