



## **5-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – ideal für Büro oder Kapitalanlage**

**224,000 € (949,000 PLN)**

Baujahr 1936   5 Zimmer   ~126 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin – ideal für Büro oder Vermietung**

Entdecken Sie diese geräumige und vielseitige Wohnung, gelegen im Herzen von Stettin, in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Die attraktive Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten vierstöckigen Altbaus.

### **Eckdaten zur Immobilie**

- **Wohnfläche:** 125,54 m<sup>2</sup>

- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Räume:** 5
- **Badezimmer:** 1 Badezimmer mit WC + separates WC
- **Küche:** Separate, großzügige Küche
- **Weitere Räume:** 2 Flure

Die Wohnung wurde modernisiert und ist aktuell an Arbeitskräfte vermietet – bietet somit Platz für ca. 10-12 Personen. Über 15 Jahre diente die Einheit als Anwaltskanzlei und ist daher ideal zur weiteren gewerblichen Nutzung geeignet, z. B. als Kanzlei oder Praxis.

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und weist die folgenden Ausstattungsmerkmale auf:

- **Bodenbeläge:** Echtholzdielen in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Bad und WC
- **Wände:** Glatte, gestrichene Wände in den Zimmern; teilweise Fliesenspiegel in Küche und Bad
- **Fenster:** Moderne Kunststofffenster
- **Heizung:** Elektrische Heizung
- **Warmwasser:** Durchlauferhitzer (elektrisch)
- **Internet:** Glasfaseranschluss (UPC) vorhanden
- **Gasanschluss:** Leitet bis in die Wohnung; Möglichkeit zur Installation einer Gasheizung besteht

## Nebenkosten

Das Hausgeld beträgt ca. €130 (PLN 550) monatlich und beinhaltet: -

Instandhaltungsrücklage

- Kaltwasser
- Gebäudereinigung
- Müllentsorgung
- Verwaltungskosten

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Stettin und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – nur wenige Meter entfernt vom Gebäude. Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinische und öffentliche Einrichtungen sind bequem erreichbar.

## Nutzungspotenzial

Diese Wohnung vereint attraktives Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:

- Als Büroräume (z. B. Kanzlei, Notariat)
- Als Investitionsobjekt zur Vermietung
- Als großflächiges Eigenheim mit Gestaltungsspielraum

Dank der Raumauflistung und Größe bietet dieses Objekt flexible Lösungen sowohl für gewerbliche als auch private Anforderungen.

Zögern Sie nicht, sich vor Ort selbst von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen. Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich.

**Schlüssel zur Verfügung - sofort beziehbar oder vermietbar!**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Standard:** Gut

**Verfügbar ab:** 15.07.2024

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Frühere Preisvorstellung:** 999.000 PLN

**Wandmaterial:** Ziegel

**Stadtteil - Wohngebiet:** Zentrum

**Küche:** Mit Fenster

**Gesamtfläche:** 125,54 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Gebäudetyp:** Altbau

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Baujahr:** 1936

**Erdgeschoss):** 4

**Keller:** Vorhanden

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Holzfenster

Diese großzügige Altbauwohnung im Herzen der Stadt bietet mit über 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum zur Entfaltung. Das Gebäude aus dem Jahr 1936 befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch seine massive Ziegelbauweise sowie durch eine solide Bausubstanz.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Standard und wurde laufend gepflegt. Große Fenster – aus Holz – sorgen für angenehmes Tageslicht und verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre. Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, was für eine gute Belüftung sorgt und den Kochbereich freundlich gestaltet.

Das Objekt verfügt über zwei Badezimmer, was besonders komfortabel für Familien oder Wohngemeinschaften ist. Zur

Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Keller, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Die Wohnung liegt im Zentrum – ein Standort, der mit perfekter Anbindung und abwechslungsreicher Infrastruktur überzeugt. Alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das vierstöckige Gebäude ist mit einer funktionierenden Gegensprechanlage ausgestattet, was für Sicherheit und Komfort sorgt.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die urbanes Leben mit dem Charme eines Altbauwerks verbinden möchten. Ein attraktives Angebot mit viel Potenzial – verfügbar ab dem 15. Juli 2024!

## Eigenschaften der Immobilie

Keller

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

#424368

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.