



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

164,000 € (699,000 PLN)

Rok budowy 2013 3 Pokoje ~71 m²

Opis

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!

Szczegóły

Objektart: Wohnung	4
Stadtteil – Siedlung: Śródmieście	Raumhöhe: 2,60 m
Gesamtfläche: 71,00 m ²	Aufzug im Gebäude: Ja
Gebäudetyp: Apartmenthaus	Internetanschluss: Ja
Baujahr: 2013	Kabelfernsehen: Ja
Standard: Perfekt	Elektroherd: Ja
Zustand des Gebäudes: Perfekt	Videoüberwachung: Ja
Wandmaterial: Kalksandstein	Umzäunung: Komplett
Küchentyp: Kochnische	Garage: Ja
Anzahl der Badezimmer: 1	Terrasse: Ja
Erdgeschosswohnung: Ja	Anzahl der Terrassen: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):	Badezimmerausstattung: Badewanne, Waschbecken, WC

Cechy nieruchomości

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.

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