



## **Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Stettin-Skolwin**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Rok budowy 1936    18 Pokoje    ~593 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Charmantes Mehrzweckgebäude in Szczecin-Skolwin – Vielseitiges Potenzial für Wohnen oder Gewerbe**

Willkommen in diesem einzigartigen, freistehenden Gebäude mit viel Charakter, gelegen im charmanten Stadtteil Skolwin – einem sich dynamisch entwickelnden Viertel von Stettin. Dieses solide, zweigeschossige Haus wurde um 1936 errichtet und im Jahr 2013–2014 teilweise modernisiert. Es bietet eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von ca. 593 m<sup>2</sup>, auf einem quadratischen Grundstück von 532 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude eignet sich ideal als Mitarbeiterunterkunft, kleines Hotel oder für Kombinationen aus Wohnen und Gewerbe. Besonders attraktiv für Unternehmen in der

Nähe – umgeben von Industrie, Werften, Zellulose- und Chemiebetrieben – bietet es bequemen Zugang zur lokalen Wirtschaftsinfrastruktur.

### Raumaufteilung:

- **Kellergeschoss** (130 m<sup>2</sup>): 7 Räume, darunter mehrere Bäder, Toiletten, Heizungskeller mit Festbrennstoffkessel.
- **Erdgeschoss** (182 m<sup>2</sup>): 7 Zimmer, zentraler Flur, zusätzliche WC-Räume.
- **Obergeschoss** (182 m<sup>2</sup>): 8 Zimmer, ebenfalls mit WC-Räumen.
- **Dachgeschoss** (58 m<sup>2</sup>): 3 Zimmer.

### Ausstattung & Bauweise:

- Außenwände aus 50 cm dickem Vollziegelmauerwerk (nicht verputzt).
- Fenster mit modernen PVC-Rahmen.
- Solide Holzböden, Holzdecken und Treppen.
- Dachkonstruktion aus Holz mit charakteristischer Biberschwanzdachziegeldeckung.
- Separate Küche, insgesamt 3 Badezimmer im Haus.

### Nutzungsmöglichkeiten:

Das Gebäude wurde zuletzt für die Nutzung als Mitarbeiterunterkunft vorbereitet und bietet die Möglichkeit, bis zu 60 Personen unterzubringen. Eine interessante Option auch für Firmen, die ihren Mitarbeitenden eine komfortable und nahegelegene Wohnlösung anbieten wollen.

Der Mietpreis pro Person beträgt derzeit **ca. €236 (PLN 1.000)** – Preis verhandelbar je nach Bedingungen und Mietdauer.

Nutzen Sie dieses Angebot für ein Investitionsprojekt oder als großzügiges Wohnhaus mit Geschichte und Potenzial – in einer strategisch spannenden Lage von Stettin.

**Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!**

## Szczegóły

**Immobilienart:** Einfamilienhaus  
**Stadtteil:** Skolwin  
**Gesamtfläche:** 593,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 532,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Quadratisch  
**Nutzfläche:** 219,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Erbbaurecht  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 1936  
**Standard:** Gut  
**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Wandmaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Separate Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 3  
**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2  
**Keller:** Ja  
**Kellerfläche:** 130 m<sup>2</sup>  
**Stromanschluss:** Ja  
**Backofen:** Ja  
**Frühere Preisangabe:** €318.400 (PLN  
1.350.000)

## Cechy nieruchomości

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.

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