



Wohn- und Geschäftseinheit mit Potenzial im Zentrum von Stettin – 114 m² zu verkaufen

235,000 € (997,000 PLN)

Rok budowy 1930 4 Pokoje ~115 m²

Opis

Attraktives Wohn- und Geschäftslokal im Herzen der Stadt – 114,59 m² mit großem Potenzial

Zum Verkauf steht eine einzigartige Immobilie in zentralster Lage der Stadt, direkt an der Al. Piastów. Die Liegenschaft besteht aus einer 4-Zimmer-Wohnung und einem separaten Geschäftslokal mit einer Gesamtfläche von 114,59 m². Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer, die nach einem gut sichtbaren Standort in einer stark frequentierten Fußgängerzone suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus mit renovierter Fassade – ein attraktives Ensemble in bester städtischer Lage.

Objektbeschreibung

Die Einheit ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch enormes gestalterisches Potenzial. Insbesondere eignet sich die Immobilie hervorragend für Kanzleien, medizinische und kosmetische Dienstleistungen oder andere ruhige Geschäftszwecke.

Aufteilung:

- **Gewerbereinheit (24,2 m²):**

Mit großzügigem Schaufenster und separatem Eingang von der Straße. Ideal geeignet als Ladenfläche, Lager oder Empfangsbereich.

- **Wohnung (90,39 m²):**

Bestehend aus vier geräumigen Zimmern, Küche, Badezimmer und Flur. Die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Nutzungskonzepte anpassen.

Zusätzlich gehört ein Kellerverschlag, der sich teilweise unter der Wohnung befindet, zur Immobilie.

Ausstattung

- Beheizung über das städtische Fernwärmenetz – energieeffizient und zuverlässig
- Warmwasserbereitung mittels Gastherme

Highlights

- **Top-Lage** im Stadtzentrum mit hohem Fußgängeraufkommen
- **Separate Eingänge** für Wohn- und Gewerbeinheit
- Hohe **Nutzungsvielfalt** – ideal für Selbstnutzer oder als Investitionsobjekt
- Renovierungsobjekt mit **individuellem Gestaltungsspielraum**

Fazit

Ein vielversprechendes Objekt für alle, die eine zentrale Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Ob als exklusives Büro, Praxis oder kombinierte Wohn- und Geschäftseinheit – diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet.

Szczegóły

Objekttyp: Wohnung

Verfügbar ab: 16.09.2024

Stadtteil / Wohngegend: Zentrum

Gesamtfläche: 114,59 m²

Gebäudetyp: Altbau (Mehrfamilienhaus)

Baujahr: 1930

Zustand der Immobilie:

Sanierungsbedürftig (komplette Renovierung erforderlich)

Zustand des Gebäudes: Sehr guter Zustand

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Lage: Erdgeschoss

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
4

Warmwasserbereitung: Gastherme (zwei Kreisläufe)

Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz

Keller: Ja, mit Kellerraum

Telefonanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internet: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Türsprechanlage: Ja

Fenstertyp: Holzfenster

Anzahl der Balkone: 1

Diese geräumige Altbauwohnung mit einer Gesamtfläche von 114,59 m² befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1930 im Herzen der Stadt. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines vierstöckigen Hauses und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung – sie ist ideal für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen renovieren möchten.

Die Immobilie hat eine separate Küche und wird über eine Gastherme mit Warmwasser versorgt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme aus dem städtischen Netz. Alte Holzfenster unterstreichen den klassischen Altbaucharme.

Zur Wohnung gehört ein Balkon sowie ein Kellerraum. Für modernen Komfort sorgen

bereits vorhandene Anschlüsse wie Kabel-TV, Internet, Gas und Telefon. Zusätzlich ist eine Türsprechanlage vorhanden.

Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Wohnung großes Potenzial und

befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude in einer attraktiven und zentralen Lage. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Eigennutzer oder Investoren mit einem Blick für Wertsteigerung durch Renovierung.

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Gas

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