



Großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin mit viel Potenzial

194,000 € (820,000 PLN)

Rok budowy 1930 4 Pokoje ~132 m²

Opis

Großzügige Wohnung im Zentrum von Stettin – Vielseitig nutzbar und mit Potenzial

Willkommen zu einer attraktiven Immobilie im Herzen von Stettin! Diese beeindruckende Wohnung mit einer Fläche von **135,2 m²** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten **Mehrfamilienhauses mit 4 Etagen** und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Sinn für Potenzial.

Aufteilung der Wohnung:

- **4 geräumige Zimmer**

- 2 Badezimmer mit WC
- 2 Küchen
- 2 Flure / Dielen

Die Wohnung kann nach individuellen Wünschen entweder **auffrischend renoviert** oder umfassender modernisiert werden. Aufgrund der Raumaufteilung eignet sie sich hervorragend zur Vermietung, z. B. für **Mitarbeiterwohnungen** mit Unterbringungsmöglichkeiten für **10–12 Personen**.

Ausstattung und Zustand:

- **Bodenbeläge:** In den Wohnräumen wurden Laminat und Teppichboden verwendet; in Küchen und Bädern findet sich pflegeleichte Terrakotta.
- **Wände:** Glatt verputzt und gestrichen in den Wohnräumen; in Küchen teilweise gefliest, teilweise gestrichen; komplett gefliest in den Bädern.
- **Heizung und Warmwasser** über eine **moderne Gas-Etagenheizung (Zweikreisgerät)**.
- **Fenster:** Neue Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung.
- **Besonderheiten:** Die Wohnräume beeindrucken mit **original erhaltenen Stuckdecken, Türen und Türrahmen im Altbau-Stil**, die dem Objekt ihren charakteristischen, historischen Charme verleihen.

Nebenkosten:

Die monatlichen **Betriebskosten** betragen ca. **€140 (PLN 600)** und beinhalten u.a.:

- Beiträge zum Instandhaltungsfonds
- Kaltwasser-Vorauszahlungen
- Reinigung der Gemeinschaftsflächen
- Müllentsorgung
- Verwaltungskosten

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer **besonders gefragten Lage** im **Stettiner Stadtzentrum**. Alle wichtigen städtischen Anlaufpunkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Der öffentliche

Nahverkehr ist nur wenige Meter vom Haus entfernt – optimal auch für berufliche oder gewerbliche Nutzung.

Nutzungsmöglichkeiten:

Dieses Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten:

- **Kapitalanlage** mit Mietpotenzial
- **Büro oder Kanzlei** (z. B. für Anwälte, Notare oder Beratungsfirmen)
- **Großzügige Familienwohnung**
- **Unterbringung von Mitarbeitern**

Die durchdachte Aufteilung eröffnet Spielraum für kreative Gestaltung: Umbauten, Zusammenlegung von Räumen oder Trennung in zwei kleinere Einheiten – alles ist denkbar!

Die Schlüssel zur Wohnung befinden sich zur bequemen Besichtigung im Büro.

Bei Interesse an dieser vielseitigen Immobilie mit historischem Flair stehen wir gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Zögern Sie nicht – Objekte in dieser Lage sind sehr gefragt!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 02.12.2024

Alter Preis: 910.000 PLN

Stadtteil/Siedlung: Zentrum

Gesamtfläche: 135,20 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1930

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Bäder: 2

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 4

Keller vorhanden: Ja

Gasanschluss: Ja

Türsprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Cechy nieruchomości

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