



## Stettin: Stilvolle Altbauwohnung im EG – ideal für Büro, Kanzlei oder Praxis

**281,000 € (1,190,000 PLN)**

Rok budowy 1938 4 Pokoje ~125 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Charmante Altbauwohnung im Herzen der Stadt – ideal für Büro oder Praxis

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage, nur wenige Schritte vom Einkaufszentrum C.H. Kaskada entfernt. Die hervorragende Lage macht sie zu einer perfekten Wahl für die gewerbliche Nutzung, z. B. als Büro, Kanzlei oder Praxis.

#### Hauptmerkmale:

- **Lage:** Erdgeschoss eines vollständig renovierten Altbaus mit neuer Fassade, modernisiertem Eingangsbereich und stilvoller Treppenhausgestaltung.

- **Direkter Straßenzugang möglich** – ideale Voraussetzungen für Kundenfrequenz oder Praxisbetrieb.
- **Raumaufteilung:**
- Vier geräumige Zimmer: zwei zur Straßenseite, zwei hofseitig gelegen.
- Drei Zimmer verfügen über wunderschöne originale Stuckverzierungen.
- Ein repräsentatives Wohnzimmer mit Kamin sorgt für ein besonderes Ambiente.

### **Ausstattung:**

- Original-Holzdielenböden – frisch lackiert und gepflegt.
- Restaurierte originale Holztüren.
- Neue Holzfenster mit klassischem Charme.
- Möbel werden vor Übergabe vollständig entfernt – Sie erhalten ein freies Objekt zur Gestaltung nach Ihren Vorstellungen.

### **Nebenkosten:**

- Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €94 (PLN 400) bzw. mit Abwasser ca. €153 (PLN 650).
- Hinzu kommen Kosten für Gas und Strom nach individuellem Verbrauch.

### **Besonderheiten:**

Diese Immobilie überzeugt durch ihren historischen Charme, ein stilvolles Ambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als exklusiver Wohnsitz oder professionelle Geschäftsräume.

Ein Objekt mit Charakter und großem Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst!

## **Szczegóły**

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 24.03.2023

**Stadtteil / Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 125,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1938

**Standard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Separat

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

3

**Raumhöhe:** 320 cm

**Warmwasserbereitung:** Gas-

Durchlauferhitzer (2-Kreislaufsystem)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Bodenbelag:** Holzdielen

**Barrierefreiheit:** Ja

**Kamin:** Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Badezimmerausstattung:**

- Dusche

- WC

- Waschbecken

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Gas Barrierefrei Kamin

## 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