



## Repräsentatives Stadthaus in Toplage von Stettin – ideal für Wohnen oder Gewerbe

**364,000 € (1,550,000 PLN)**

Rok budowy 1932    5 Pokoje    ~200 m<sup>2</sup>

### Opis

**Repräsentatives Einfamilienhaus in exzellenter Lage – ideal für Firmensitz oder Wohnzwecke!**

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Stadthaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial, gelegen im beliebten Viertel Łekno in Stettin, an der ul. Traugutta.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1932 und wurde im Jahr 1999 grundlegend saniert. Im Jahr 2007 wurden zusätzlich die Elektro- sowie Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. 2020 erhielt das Gebäude zudem eine umfassende Dämmung. Das gepflegte Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand – Dach und Fassade sind hochwertig und funktional. Das Dach ist wasserdicht, mit Blech gedeckt (ggf. neu zu streichen).

Die Immobilie bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche) großzügige Räume über drei Etagen sowie ein voll unterkellertes Untergeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **Grundstück und Außenbereich:**

Das 531 m<sup>2</sup> große Grundstück in quadratischer Form ist ansprechend angelegt. Auf dem Gelände befindet sich ein freistehender Garagenbau mit Starkstromanschluss und Montagegrube, geeignet für einen Pkw. Darüber hinaus stehen drei weitere Stellplätze neben dem Haus sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten auf der Straße zur Verfügung – gebührenfrei und ohne Bewohnerparkzone.

### **Raumaufteilung:**

- **Erdgeschoss:**
  - Heller Wohnbereich mit schönem Durchgang mittels Schiebetüren in das angrenzende Büro oder zweiten Wohnraum – zusammen ca. 40 m<sup>2</sup>.
  - Zugang vom Wohnzimmer in den gepflegten Garten.
  - Separater Raum zur Straßenseite (frühere Küche – derzeit als Zimmer genutzt).
  - Gäste-WC am Ende des Flurs.
- **Obergeschoss:**
  - Zwei gemütliche Schlafzimmer.
  - Toilette (ursprünglich ein kleines Zimmer mit ca. 5 m<sup>2</sup>).
  - Küche, die sich früher im Bad befand. Die ursprüngliche Küche im Erdgeschoss ist aktuell ein Wohnraum.
- **Dachgeschoss:**
  - Offener Raum mit sichtbaren Holzbalken. Ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Dachschrägen – ideal als Studio, Atelier oder zusätzlichen Wohnbereich.
- **Kellergeschoss:**
  - Ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche für Lagerung, Technik oder Hauswirtschaft.

### **Infrastruktur und Ausstattung:**

- Stromanschluss mit 400V
- Gasversorgung vorhanden
- Freistehende Garage mit Kraftstrom und Grube

- Garten mit Terrasse
- Original erhaltene Holztreppen

## Sonstiges:

Die Immobilie steht ab dem 1. September 2025 zur Verfügung. Derzeit wird das Haus von einem Unternehmen als Geschäftssitz gemietet. Eine Übernahme des zuverlässigen Mieters ist optional möglich.

## Preis verhandelbar – zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren!

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Charme, Funktionalität und herausragender Lage – perfekt sowohl für anspruchsvolle Privatanwender als auch für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort suchen.

## Szczegóły

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
- **Verfügbar ab:** 01.09.2025
- **Stadtteil:** Łękno
- **Gesamtfläche:** 200,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 531,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Quadrat
- **Nutzfläche:** 150,00 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 1932
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Separat
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Keller:** Ja
- **Kellerfläche:** 50 m<sup>2</sup>
- **Stromanschluss:** Ja
- **400V-Anschluss (Starkstrom):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Dacheindeckung:** Blech
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenstellplätze:** 1
- **Garten:** Ja

## Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten

## 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