



Stettin: Zentrale 4-Zimmer- Altbauwohnung mit Straßenzugang – ideal für Wohnen & Büro

153,000 € (649,000 PLN)

Rok budowy 1945 4 Pokoje ~96 m²

Opis

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin mit direktem Zugang zur Straße – ideal für Wohnen oder Gewerbe

Willkommen in dieser vielseitig nutzbaren Erdgeschosswohnung im Herzen von Stettin, direkt an der ul. Pocztowa. Die Immobilie kombiniert zentrale Lage mit großzügigem Raumangebot und eignet sich sowohl als komfortables Zuhause als auch für gewerbliche Zwecke wie Kanzleien oder Arztpraxen. Der Zugang erfolgt sowohl über das gepflegte Treppenhaus als auch direkt von der Straße – gesichert durch ein elektrisches Rollladensystem.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtnutzfläche inkl. Keller:** ca. 130 m²
- **Wohnfläche (ohne Keller):** 95,78 m²
- **Deckenhöhe:** Großzügige 3,20 m
- **Baujahr:** 1945, Gebäude und Eingangsbereich wurden umfassend renoviert
- **Lage:** Zentrum von Stettin, umgeben von Grünflächen und mit guter Erreichbarkeit für den öffentlichen Nahverkehr
- **Gebäudeart:** Gepflegtes Altbau-Mehrfamilienhaus aus Ziegel

Raumaufteilung:

- **Flur (ca. 15 m²):** Mit Einbauschränk, glatten Wänden und gefliester Boden (Terakotta)
- **Wohnzimmer (ca. 25 m²):** Ausgestattet mit Ecksofa, Couchtisch, Teppich, TV, TV-Möbel – moderne Paneelbodenbeläge, helle Wände
- **Küche (ca. 12 m²):** Separate Küche mit Einbaumöbeln, Kühlschrank, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Spüle, Mikrowelle, Esstisch mit vier Stühlen
- **Badezimmer (ca. 10 m²):** Elegantes Design mit Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschine sowie Fenster, mit Fliesen und Terakotta ausgelegt
- **Schlafzimmer 1 (ca. 20 m²):** Großes Bett mit Matratze, Sofa, Kommode, Kleiderschrank, TV, Nachttisch; glatte Wände, Boden mit Paneelen
- **Schlafzimmer 2 (ca. 15 m²):** Ähnlich ausgestattet wie Schlafzimmer 1
- **Schlafzimmer 3 (ca. 8 m²):** Mit breitem Bett, Sofa, Kommode, Schrank und Nachttisch – kompakt und funktionell

Zusätzlich:

- **Keller (ca. 35 m²):** Direkt von der Wohnung begehbar, komplett gefliest, hohe Decken – ideal für Lager, Serverraum oder Hobbyraum
- **Neue elektrische und sanitäre Leitungen**
- **Fensterausrichtung:** Südost und West
- **Zugang sowohl über Treppenhaus als auch direkt von der Straße**

Ausstattung & Technik:

- Kunststofffenster

- Bodenbelag: Paneele und Fliesen
- Eigene Gaszentralheizung und Warmwasser über modernen 2-Kreislauf-Gasofen
- Internet, Kabelfernsehen, Telefonleitung vorhanden
- Starkstromanschluss (400V)
- Haus mit Videoüberwachung, Alarmanlage und Gegensprechanlage

Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld: €114 (PLN 486) – inkl. Reservefond, Wasservorauszahlung, Müllentsorgung, Abwasser und Gemeinschaftskosten

Weitere Informationen:

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf €775 (PLN 3.300) monatlich zuzüglich Nebenkosten, die vom Mieter getragen werden. Ein Erwerb inkl. laufendem Mietverhältnis ist möglich und bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Ein vielseitiges Immobilienangebot in attraktiver Innenstadtlage – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Szczegóły

Eigentumswohnung im Zentrum – stilvoll und modern

Objekttyp: Wohnung

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 95,78 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1945

Gebäudestatus: Ideal

Wandmaterial: Ziegel

Etage: Erdgeschoss

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 4

Raumhöhe: 3,20 m

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus im Herzen der Stadt. Sie bietet eine gehobene Ausstattung und idealen Zustand – perfekt für Familien sowie für alle, die zentrales Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Zimmergrößen:

- Wohnzimmer: 25 m²

- Schlafzimmer 1: 20 m²

- Schlafzimmer 2: 15 m²
- Arbeits-/Gästezimmer: 8 m²

Küche: Separat

Bodenbeläge: Parkett und Feinsteinzeug

Fenster: Kunststofffenster

Badezimmer:

- Größe: 10 m²
- Ausgestattet mit: Waschbecken, WC, Waschmaschine, Dusche, Fenster, Handtuchheizkörper

Ausstattung der Küche:

- Herd (elektrisch)
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspülmaschine
- Mikrowelle

Technische Ausstattung:

- Gasanschluss
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasser: Gastherme (Zweikreis-System)

- Telekommunikation: Telefonanschluss, Internet, Kabel-TV
- Stromanschluss mit 400V

Sicherheit:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

Kellerräume:

- Verfügbar
- Fläche: 35 m²

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre hohen Decken, die elegante Raumaufteilung sowie die umfangreiche Ausstattung. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu sämtlichen urbanen Einrichtungen. Ideal für alle, die zentrumsnah und stilvoll wohnen wollen.

Monatliche Betriebskosten:

- €469 (PLN 2.000)

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