



Stilvolle Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – ideal für Wohnen oder Gewerbe

224,000 € (949,000 PLN)

Rok budowy 1899 5 Pokoje ~126 m²

Opis

Großzügige Altbauwohnung im Herzen von Stettin – vielseitig nutzbar!

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie im Zentrum von Stettin! Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten dreistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1899, an der frisch renovierten Straße Wojska Polskiego – einer der beliebtesten Lagen der Stadt.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Immobilie bietet auf ca. 125,54 m² Wohnfläche eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kanzlei, Büro, Praxis oder stilvolle Stadtwohnung.

Aufteilung: - Zwei großzügige, helle Räume mit ca. 25 m² und 24 m² - Küche mit Fenster (ca. 12 m²) - Badezimmer - Separates WC - Weitere Nebenräume mit Potenzial zur individuellen Nutzung

Die Wohnung wurde teilweise aufgefrischt und verfügt über geglättete, überwiegend weiß gestrichene Wände. In den Zimmern wurde Holzboden verlegt, Küche, Bad und WC sind mit Terrakotta-Fliesen ausgestattet.

Technik & Ausstattung: - Elektrische Zentralheizung - Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer - Neue Holzfenster - Raumhöhe: ca. 3,10 m - Gasanschluss vorhanden (Einbau einer Gasheizung möglich) - Klimaanlage - Glasfaser-Internet von UPC - Kabel-TV - Türsprechanlage - Stromanschluss mit 400 V - Kellerabteil inklusive

Monatliche Kosten

Die monatliche Verwaltungsgebühr beträgt ca. €129 (PLN 550) und beinhaltet unter anderem: - Beiträge für den Instandhaltungsfonds, - kaltes Wasser, - Hausreinigung, - Müllentsorgung, - Verwaltungsdienstleistungen.

Lage

Das Viertel Śródmieście bietet urbanes Leben mit exzellenter Infrastruktur: In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés, Behörden und vielfältige Dienstleister. Die modernisierte Straße Wojska Polskiego vereint historischen Charme mit moderner Stadtkultur und lädt zum Spazieren und Verweilen ein.

Die öffentliche Verkehrsverbindung ist hervorragend: Straßenbahnlinien sowie die Buslinie 87 bieten schnelle Anbindung an alle Stadtteile. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung gut verfügbar.

Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie eignet sich sowohl als Privatwohnung als auch hervorragend für gewerbliche Zwecke wie z. B. Kanzlei, Therapiepraxis oder Coworking-Space. Auch als Investitionsobjekt für die Vermietung bietet sie großes Potenzial.

Der Übergabetermin kann flexibel abgestimmt werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit im Herzen von Stettin!

Szczegóły

Eigentumswohnung im Herzen der Stadt – Śródmieście

Objekttyp: Wohnung

Lage: Stadtzentrum (Śródmieście)

Gesamtfläche: 125,54 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudetyp: Altbau (Baujahr 1899)

Zustand der Wohnung: Leicht renovierungsbedürftig

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Raumaufteilung:

- Zwei große Zimmer mit Flächen von 25 m² und 24 m²
- Küche mit Fenster – 12 m²
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

Gebäudeinformation:

- 3 Etagen (inkl. Erdgeschoss)
- Raumhöhe: 310 cm
- Keller vorhanden

Ausstattung:

- Elektrische Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Elektrische Zentralheizung
- Klimaanlage
- Neue Holzfenster
- Bodenbeläge: Paneele und Dielen
- Starkstromanschluss (400 V)
- Gasanschluss vorhanden
- Internetzugang
- Kabel-TV
- Türsprechanlage

Ausrichtung & Aussicht:

- Fenster nach Norden und Westen

Infrastruktur:

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe

Nebenkosten bei Übernahme:

- Einmalige Zahlung an die Hausgemeinschaft (Rücklage): €1.360 (PLN 5.800)

Cechy nieruchomości

Keller Gas Klimaanlage

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