



Stilvolle Altbauwohnung in Stettin – 125 m² mit Gewerbepotenzial im Zentrum

273,000 €

Baujahr 1938 4 Zimmer ~125 m²

Beschreibung

Stilvolle Altbauwohnung im Stadtzentrum

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung befindet sich in bester Zentrums Lage, unmittelbar nahe dem Einkaufszentrum Kaskada. Mit ca. 125 m² Wohnfläche bietet sie viel Raum für individuelles Wohnen oder eine repräsentative gewerbliche Nutzung, etwa als Büro oder Praxis.

Ein direkter Zugang von der Straße kann eingerichtet werden und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für die Nutzung der Immobilie.

Raumaufteilung und Ausstattung

- 4 großzügige Zimmer

- 2 Zimmer zur Straßenseite
- 2 Zimmer zum ruhigen Innenhof
- Separate Küche
- Kellerraum
- Deckenhöhe von ca. 3,20 m
- Originale, aufgearbeitete Holztüren
- Originale lackierte Dielenböden
- Neue Holzfenster
- Drei Zimmer mit wunderschön erhaltenem originalem Stuck
- Kamin im großen Zimmer
- Gaszentralheizung und Warmwasser über Gas-Zweikreisanlage

Die vorhandenen Möbel werden vor der Übergabe entfernt.

Gebäude

Die Wohnung liegt in einem gepflegten, 1938 errichteten Backstein-Altbau mit drei Etagen. Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und überzeugt mit neuer Fassade, neuem Eingangstor sowie einem elegant gestalteten Treppenhaus.

Die monatliche Verwaltergebühr beträgt ca. €110 (PLN 480) einschließlich Instandhaltungsfonds, zuzüglich Gas und Strom. Mit Abwasser beträgt sie ca. €149 (PLN 650).

Eine charaktervolle Immobilie mit besonderem Altbauflair und großem Potenzial in zentraler Lage.

Details

Wohnung in zentraler Lage

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Zentrum in einer sehr gut erhaltenen Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1938.

- Wohnfläche: **125,00 m²**

- Gebäude: Mehrfamilienhaus / Altbau aus Ziegelstein
- Zustand des Gebäudes: sehr gut
- Etagen im Gebäude: 3
- Raumhöhe: ca. **3,20 m**
- Küche: separate Küche
- Heizung: Gaszentralheizung

- Warmwasser: Gas-Zweikreissystem
- Fenster: neue Holzfenster
- Böden: Dielenboden
- Keller vorhanden
- Kamin vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Barrierefreie Ausstattung vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.