



## Szczecin Wały Chrobrego – 68 m<sup>2</sup> w kamienicy z potencjałem aranżacyjnym

**131,000 €**

Rok budowy 1930    2 Pokoje    ~68 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Mieszkanie z potencjałem w sercu Wałów Chrobrego

Na sprzedaż przestronne, rozkładowe mieszkanie o powierzchni 68,24 m<sup>2</sup>, położone na 1. piętrze odnowionej kamienicy przy ul. Szczercbowej, naprzeciwko Placu Adama Mickiewicza. To wyjątkowa propozycja dla osób ceniących prestiżową lokalizację, klimat kamienic oraz możliwość stworzenia wnętrza według własnej wizji.

#### Układ pomieszczeń

- salon z wykuszem – ok. 25,80 m<sup>2</sup>,
- sypialnia – ok. 18,30 m<sup>2</sup>,
- oddzielna, jasna kuchnia – ok. 11,40 m<sup>2</sup>,

- łazienka z toaletą – ok. 3,40 m<sup>2</sup>,
- przestronny hol/przedpokój.

Do wszystkich pomieszczeń prowadzi duży hol, co zapewnia wygodny i funkcjonalny układ. Pokoje oraz kuchnia wychodzą na ciche, otwarte podwórze.

## **Możliwości aranżacyjne**

Mieszkanie daje szerokie możliwości przebudowy. Dużą kuchnię można przekształcić w dodatkowy pokój, a w salonie urządzić aneks kuchenny, tworząc funkcjonalne mieszkanie trzypokojowe. Wysokość pomieszczeń wynosząca 3,42 m pozwala również rozważyć wykonanie antresoli.

## **Stan i wyposażenie**

Lokal jest przeznaczony do kapitalnego remontu i własnej aranżacji. Okna PCV są nowszego typu. Ogrzewanie gazowe zapewnia lokalna kotłownia w budynku, a instalacja grzewcza w mieszkaniu została wymieniona. W kamienicy wymieniono również piony wodno-kanalizacyjne. Ciepła woda z pieca gazowego w łazience.

Do mieszkania przynależy piwnica.

## **Kamienica**

Budynek z cegły, z około 1930 roku, jest w bardzo dobrym stanie. Przeszedł remont obejmujący m.in. ocieploną elewację, dach oraz klatkę schodową.

## **Lokalizacja**

Wały Chrobrego to jedna z najbardziej cenionych części Szczecina. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się Park Żeromskiego, Bulwar Chrobrego nad Odrą oraz liczne sklepy i punkty usługowe. Centrum Handlowe Galaxy jest oddalone o kilka minut spacerem. Dogodny dostęp do komunikacji autobusowej i tramwajowej zapewnia komfortowe połączenie z pozostałymi częściami miasta.

## Szczegóły

### Mieszkanie do kapitalnego remontu – Wały Chrobrego

Na sprzedaż mieszkanie o powierzchni **68,24 m<sup>2</sup>**, położone w atrakcyjnej części Szczecina – w rejonie Wałów Chrobrego. Lokal znajduje się w zadbanej kamienicy z 1930 roku, usytuowanej przy cichej ulicy.

Mieszkanie wymaga kapitalnego remontu, co daje możliwość aranżacji wnętrza zgodnie z własnym stylem i potrzebami.

### Układ pomieszczeń

- dwa przestronne pokoje: ok. **26 m<sup>2</sup>** i **18 m<sup>2</sup>**,
- oddzielna kuchnia: ok. **11 m<sup>2</sup>**,
- łazienka: ok. **4 m<sup>2</sup>**,

- piwnica.

Wysokość pomieszczeń wynosi około **3,42 m**, co podkreśla kamieniczny charakter nieruchomości i zapewnia poczucie przestrzeni.

### Informacje dodatkowe

- budynek z cegły, w bardzo dobrym stanie,
- 3 kondygnacje,
- ogrzewanie gazowe,
- ciepła woda z pieca gazowego dwufunkcyjnego,
- okna plastikowe,
- podłogi: deski oraz linoleum,
- dostęp do gazu,
- ekspozycja północna.

## Cechy nieruchomości

Piwnica

## 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.

## Uwaga

- Pierwsze zdjęcie w naszej galerii zostało lekko zmodyfikowane, aby pokazać, jak nieruchomość mogłaby wyglądać – na przykład po zmianie koloru ścian. Kolejne zdjęcia przedstawiają rzeczywisty stan nieruchomości.
- Cena podana w euro odpowiada cenie w złotych, jednak ze względu na wahania kursów walut jest zawsze wartością przybliżoną. W naszych ogłoszeniach zawsze podajemy również cenę w złotych, zgodnie z życzeniem sprzedającego.

Informacje o polskich praktykach rynku nieruchomości:

- Ograniczone informacje o lokalizacji: W Polsce przyjęło się, że ogłoszenia nieruchomości nie ujawniają dokładnego adresu nieruchomości.
- Rzuty: Szczegółowe plany pięter nie zawsze są dostępne w ofertach.

Jako biuro nieruchomości zapewniamy kompleksową obsługę. Reprezentujemy Cię jako kupującego.

Współpracujemy ze sprawdzonymi partnerami (wycena nieruchomości, doradztwo prawne i podatkowe, tłumaczenia przysięgłe, remonty).

Przy inwestycjach kapitałowych oferujemy również zarządzanie nieruchomością.

Osobiste wsparcie – transparentne i kompetentne.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim.

**Jacek Moroz**

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.