



## Investieren in Stettin: Stilvolle Villa mit 18 Einheiten in zentraler Toplage

**1,889,000 € (8,000,000 PLN)**

Baujahr 1905    15 Zimmer    ~693 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Repräsentative Villa mit 18 Wohneinheiten – ideal für Investoren in zentraler Lage von Stettin**

Zum Verkauf steht eine stilvolle Villa mit einer Gesamtfläche von ca. 693 m<sup>2</sup>, gelegen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Stettin. Die Immobilie befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und alle Teile der Stadt.

Diese eindrucksvolle, kürzlich modernisierte Immobilie bietet ein hohes Potenzial für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit ist das Gebäude in 18 separate Wohneinheiten aufgeteilt, die den heutigen Wohnstandards entsprechen.

Das Objekt eignet sich hervorragend für Investoren, die auf der Suche nach einem vielseitig nutzbaren Gebäude sind. Ob als Apartmenthaus, Bildungs- oder Gesundheitseinrichtung, Bürogebäude, Boutique-Hotel oder Hostel – die Immobilie bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

### Highlights der Immobilie:

- Gesamtfläche: ca. 693 m<sup>2</sup>
- Frisch renoviertes Gebäude
- 18 separate, moderne Wohneinheiten
- Hervorragende Lage nahe dem Stadtzentrum
- Gute Sichtbarkeit durch Lage an einer stark frequentierten Straße
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche oder private Investitionen

Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Aufteilung und zentraler Lage macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit auf dem Stettiner Immobilienmarkt.

Bei Interesse an weiteren Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Details

**Immobilienart:** Villa (Einfamilienhaus)

**Stadtteil:** Śródmieście (Innenstadt)

**Gesamtfläche:** 693,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 918,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 693,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Stadtvilla

**Baujahr:** 1905

**Ausstattungsstandard:** Neubau-Standard (entwicklerfertig)

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegelmauerwerk

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

3

**Keller:** Ja, unterkellert

**Stromanschluss:** Vorhanden

**Gasanschluss:** Vorhanden

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

### Objektbeschreibung:

Diese eindrucksvolle Stadtvilla aus dem Jahr 1905 befindet sich im historischen Zentrum von Śródmieście und bietet eine großzügige Gesamtfläche von 693 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 918 m<sup>2</sup>. Das

Gebäude wurde aus massiven Ziegeln errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es bietet hohe Decken, klassische Architekturdetails und eine solide Bauweise, die den Charme der Jahrhundertwende bewahrt.

Die Immobilie besteht aus drei Vollgeschossen und verfügt über einen voll nutzbaren Kellerbereich. Die Wohn- und Nutzflächen sind großzügig geschnitten, ideal geeignet sowohl für repräsentatives Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung, etwa als Firmensitz, Arztpraxis oder Boutiquehotel.

Die Villa wird im entwicklerfertigen Zustand angeboten, was dem Käufer individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei den Innenausbauten lässt, ohne dass grundlegende Renovierungen notwendig wären.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung nach persönlichen Vorstellungen. Mehrere große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Zur Ausstattung gehören ein eigener Garten mit viel Grünfläche sowie eine Garage. Die wichtigsten Versorgungsanschlüsse wie Strom und Gas sind bereits vorhanden. Das Dach ist mit traditionellen Dachziegeln eingedeckt und in gutem Zustand.

### **Besonderheiten:**

- Repräsentative Altbauvilla mit historischem Flair
- Großzügige Wohnfläche mit flexibler Nutzung
- Sehr guter baulicher Zustand
- Voll unterkellert
- Entwicklungspotential bei der Innenausstattung
- Separate Küche
- Garage und Garten vorhanden
- Zentrale Lage im Herzen der Stadt (Śródmieście)

Diese exklusive Immobilie richtet sich an Liebhaber historischer Architektur, Investoren oder Unternehmer, die einen außergewöhnlichen Standort mit Prestige suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

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.

## 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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.