



## **Stettin: Stilvolle Altbauwohnung im EG – ideal für Büro, Kanzlei oder Praxis**

**281,000 € (1,190,000 PLN)**

Baujahr 1938   4 Zimmer   ~125 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmante Altbauwohnung im Herzen der Stadt – ideal für Büro oder Praxis**

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage, nur wenige Schritte vom Einkaufszentrum C.H. Kaskada entfernt. Die hervorragende Lage macht sie zu einer perfekten Wahl für die gewerbliche Nutzung, z. B. als Büro, Kanzlei oder Praxis.

#### **Hauptmerkmale:**

- **Lage:** Erdgeschoss eines vollständig renovierten Altbau mit neuer Fassade, modernisiertem Eingangsbereich und stilvoller Treppenhausgestaltung.

- Direkter Straßenzugang möglich – ideale Voraussetzungen für Kundenfrequenz oder Praxisbetrieb.
- **Raumaufteilung:**
  - Vier geräumige Zimmer: zwei zur Straßenseite, zwei hofseitig gelegen.
  - Drei Zimmer verfügen über wunderschöne originale Stuckverzierungen.
  - Ein repräsentatives Wohnzimmer mit Kamin sorgt für ein besonderes Ambiente.

## Ausstattung:

- Original-Holzdielenböden – frisch lackiert und gepflegt.
- Restaurierte originale Holztüren.
- Neue Holzfenster mit klassischem Charme.
- Möbel werden vor Übergabe vollständig entfernt – Sie erhalten ein freies Objekt zur Gestaltung nach Ihren Vorstellungen.

## Nebenkosten:

- Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €94 (PLN 400) bzw. mit Abwasser ca. €153 (PLN 650).
- Hinzu kommen Kosten für Gas und Strom nach individuellem Verbrauch.

## Besonderheiten:

Diese Immobilie überzeugt durch ihren historischen Charme, ein stilvolles Ambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als exklusiver Wohnsitz oder professionelle Geschäftsräume.

Ein Objekt mit Charakter und großem Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst!

## Details

<b>Immobilienart:</b> Wohnung	Eigentum
<b>Verfügbar ab:</b> 24.03.2023	<b>Anteil am Grundstück:</b> 1
<b>Stadtteil / Wohngebiet:</b> Zentrum	<b>Gebäudetyp:</b> Altbau (Mehrfamilienhaus)
<b>Gesamtfläche:</b> 125,00 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b> 1938
<b>Eigentumsform des Grundstücks:</b>	<b>Standard:</b> Gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Separat

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

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

3

**Raumhöhe:** 320 cm

**Warmwasserbereitung:** Gas-

Durchlauferhitzer (2-Kreislaufsystem)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Bodenbelag:** Holzdielen

**Barrierefreiheit:** Ja

**Kamin:** Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Badezimmersausstattung:**

- Dusche
- WC
- Waschbecken

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Gas   Barrierefrei   Kamin

## 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.