



## **Charmante Altbauwohnung mit Gewerbefläche im Herzen von Stettin**

**235,000 € (997,000 PLN)**

Baujahr 1930   4 Zimmer   ~115 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Attraktives Altbauobjekt mit großem Potenzial im Zentrum**

Diese charmante Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbau aus dem Jahr 1930 mit renovierter Fassade – nur wenige Schritte vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt.

Die Wohnung bietet großzügige 114,59 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und besteht aus zwei miteinander verbundenen Bereichen:

## Gewerberaum mit separatem Eingang - ideal für Geschäftsideen

Ein ca. 24,2 m<sup>2</sup> großer, straßenseitiger Gewerbeteil mit Schaufensterfront und eigenem Eingang eignet sich hervorragend für: - Kanzleien - Kosmetik-, Therapie- oder medizinische Dienstleistungen - Showroom, Atelier oder Boutique

**Aufteilung:** Eingangsbereich, Verkaufsraum und Lager – flexibel gestaltbar je nach Nutzung.

## Großzügige Altbauwohnung mit vier Zimmern

Auf ca. 90,39 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein sympathischer Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung.

**Raumaufteilung:** - Vier helle und gut geschnittene Zimmer - Separate Küche - Badezimmer - Geräumiger Flur - Balkon für entspannte Stunden - Zusätzlich: ein Kellerraum

## Ausstattung & Merkmale:

- **Gebäudetyp:** Altbau (Backsteinbauweise)
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Etagenanzahl:** 4
- **Fenster:** Originale Holzfenster
- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Warmwasser:** Gasterme (mit 2 Kreisläufen)
- **Internet, Kabel-TV und Telefonanschluss vorhanden**
- **Haus mit Gegensprechanlage**
- **Balkon & Keller inklusive**

Die Lage im Herzen der Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und maximale Sichtbarkeit für gewerbliche Nutzung. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie auch für anspruchsvolles urbanes Wohnen.

**Verfügbarkeit ab:** 16.09.2024

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein historisches Objekt mit vielseitigen Nutzungsoptionen nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

**Monatliches Hausgeld:** €257 (PLN 1.096)

## Details

**Eigentumswohnung im Zentrum – ab  
16.09.2024 verfügbar**

### Allgemeine Informationen:

- **Objektart:** Wohnung
- **Lage:** Stadtzentrum
- **Gesamtfläche:** 114,59 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Altbau  
(Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930)
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 4
- **Bauweise:** Ziegel
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wohnstandard:**  
Sanierungsbedürftig

### Ausstattung:

- **Küche:** Separate Küche
- **Fenster:** Holzfenster
- **Balkon:** 1 Balkon vorhanden
- **Keller:** Ja
- **Warmwasser:** Gasterme mit zwei Kreisen
- **Heizung:** Fernwärme

- **Telefonanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

Diese großzügige Wohnung mit über 114 m<sup>2</sup> bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung im Herzen der Stadt. Die Räume sind gut geschnitten, mit separater Küche und Zugang zu einem Balkon. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer sehr gepflegten Altbauimmobilie. Eine umfassende Renovierung ist erforderlich – ideal für Käufer mit Vision und Wunsch, das Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen städtischen Infrastrukturen bequem erreichbar. Internet- und Kabelanschluss sowie ein voll ausgestattetes Versorgungssystem mit Fernwärme und Gas stehen zur Verfügung.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Keller   Gas

## 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.