



Stilvolle Dachgeschosswohnung in Stettin – 72 m², zentral & modernisiert

137,000 €

Baujahr 1930 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Stilvolle Dachgeschosswohnung im Zentrum von Szczecin

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines charmanten Altbaus aus den 1930er-Jahren im Herzen von Szczecin. Das Dachgeschoss wurde 2013 zu Wohnzwecken ausgebaut; dabei wurden Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroinstallation sowie die Dämmung der obersten Etage erneuert.

Die Wohnung wurde 2014 hochwertig fertiggestellt und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Räume und ihre zentrale Lage.

Raumaufteilung

- Wohnfläche: 72,21 m²

- Gesamtfläche nach Bodenmaß: ca. 99,5 m²
- Großzügiges Wohnzimmer: ca. 25 m²
- Zwei Schlafzimmer: ca. 23 m² und ca. 12 m²
- Separate, geräumige Küche mit Essbereich: ca. 15 m²
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC: ca. 7 m²
- Ankleidezimmer: ca. 3 m²
- Geräumiger Flur: ca. 10 m²
- Kellerraum: ca. 5 m²

Die Flächen der Schlafzimmer wurden nach Bodenmaß berechnet; durch Dachschrägen kann die tatsächliche Wohnfläche in diesen Bereichen geringer ausfallen.

Ausstattung

- Sehr guter Ausstattungs- und Gebäudezustand
- Separate Küche
- Gas-Zentralheizung und Warmwasser über Zweikreis-Gastherme
- Kellerraum zur Nutzung
- Überwachtes Gebäude
- Ausrichtung nach Osten

Das monatliche Hausgeld beträgt bei vier Personen ca. €92 (PLN 400) und beinhaltet Vorauszahlungen für Kaltwasser, Müllentsorgung, Verwaltung, Reinigung und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen sowie den Renovierungsfonds.

Lage

Die Wohnung liegt in ausgezeichneter Innenstadtlage. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Geschäfte sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hinter dem Tor stehen Stellplätze für Bewohner zur Verfügung. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Gebäude in der Parkzone B.

Details

Stilvolle Wohnung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von **72,21 m²** in zentraler Lage. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1930** mit nur **4 Etagen**.

Eine attraktive Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage und den besonderen Charme eines Altbaus schätzen.

Die Immobilie präsentiert sich in **sehr gutem Zustand** und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie den klassischen Charakter eines soliden Ziegelbaus.

Raumaufteilung

- 3 Zimmer mit ca. **23 m²**, **12 m²** und **25 m²**
- Separate Küche mit ca. **15 m²**
- Badezimmer mit ca. **7 m²**
- Ankleidezimmer
- Kellerraum mit ca. **5 m²**

Ausstattung und Merkmale

- Separate Küche
- Gasanschluss vorhanden
- Keller
- Videoüberwachung
- Ausrichtung nach Osten
- Ziegelbauweise
- Gebäude und Wohnung in sehr gutem Zustand

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.

Karol Kostyrka

+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.