



Stettin-Niebuszewo: Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Kamin

126,000 €

Baujahr 1903 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in Niebuszewo

Diese großzügige Wohnung mit **71,84 m²** befindet sich im Erdgeschoss eines wunderschön restaurierten, historischen Mietshauses aus dem Jahr 1903 im beliebten Stadtteil **Niebuszewo**. Der Dendrologische Garten Stefan Kownas liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie überzeugt durch hohe Räume von ca. **3,20 m**, einen funktionierenden Kamin sowie eine angenehme Kombination aus Altbaucharme und modernisierter Haustechnik. Die Wohnung befindet sich in einem Zustand mit leichtem Renovierungsbedarf und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit funktionierendem Kamin, ca. **20 m²**
- Zimmer, ca. **18 m²**
- Zimmer mit Galerie, ca. **16 m²**
- Helle Küche mit Fenster, ca. **10 m²**
- Separates WC
- Separates Badezimmer
- Flur mit Einbauschränk

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Laminatböden in den Zimmern
- Gestrichene Wände
- Neue Installationen in der Wohnung
- Neue Gas-Brennwerttherme für Heizung und Warmwasser
- Gaszentralheizung
- Kellerraum mit ca. **7,55 m²**
- Ost- und Westausrichtung
- Geräumiger Innenhof mit Parkmöglichkeiten für Bewohner

Gebäude & Lage

Das gepflegte Backstein-Altbaugebäude befindet sich in sehr gutem Zustand und verfügt über insgesamt drei Etagen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie schnellen Zugang zu Geschäften, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitflächen.

Details

Wohnung in Niebuszewo mit Kamin und Keller

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung in einem gepflegten Altbau aus

dem Jahr 1903 im beliebten Stadtteil Niebuszewo.

- Wohnfläche: **71,84 m²**
- Zustand: renovierungsbedürftig (kleinere Modernisierungen)

- Altbau / Mehrfamilienhaus in idealem Gebäudezustand
- 3 Etagen im Gebäude
- Ziegelbauweise
- Raumhöhe: ca. **3,20 m**
- Keller: **7,55 m²**

Raumaufteilung und Ausstattung

- Zwei großzügige Zimmer mit ca. **18 m²** und **16 m²**
- Separate Küche mit Fenster, ca. **10 m²**
- Kunststofffenster

- Laminatböden
- Kamin
- Ausrichtung nach Osten und Westen

Technische Ausstattung

- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreissystem
- Gasanschluss vorhanden

Die Immobilie ist über eine ruhige Wohnstraße erreichbar und verfügt über einen eigenen Kellerraum.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

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.

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.

Jacek Moroz

+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.