



Stettin-Niebuszewo: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

124,000 €

Baujahr 1935 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Niebuszewo

Diese gut geschnittene Wohnung mit **71,55 m²** befindet sich im Hochparterre eines umfassend sanierten Gebäudes aus dem Jahr 1935. Die ruhige Lage abseits stark befahrener Straßen sowie ein grüner, stiller Innenhof schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

Raumaufteilung

- heller Wohnbereich, ca. 21 m²
- Zimmer, ca. 17 m², mit Zugang zum verglasten Balkon, ca. 3 m²

- Schlafzimmer, ca. 13 m²
- separate Küche mit Fenster, ca. 8 m²
- Badezimmer mit WC und Duschkabine, ca. 4 m²
- geräumiger Flur, ca. 8,5 m²

Zur Wohnung gehört außerdem ein großer, trockener Kellerraum von ca. 12,5 m².

Ausstattung

Die Räume verfügen überwiegend über Laminatböden, ein Zimmer ist mit Parkett ausgestattet. Helle Wandgestaltung und eine Deckenhöhe von **3,10 m** verleihen der Wohnung ein besonders großzügiges Raumgefühl. Kunststofffenster sowie die Ausrichtung nach Süden und Norden sorgen für angenehme Lichtverhältnisse.

Warmwasser und Heizung werden über das städtische Fernwärmenetz bereitgestellt.

Die monatlichen Vorauszahlungen an die Verwaltung inklusive Nebenkostenvorauszahlungen betragen **ca. €194 (PLN 847)**, zuzüglich **ca. €34 (PLN 150)** für den Instandhaltungsfonds.

Gebäude und Umgebung

Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand und wurde umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem Fassade, Dach, Treppenhaus sowie die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen.

Direkt am Haus stehen frei zugängliche Parkmöglichkeiten ohne Parkzone zur Verfügung. Geschäfte, Dienstleistungen, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, ein Gesundheitszentrum und der Manhattan-Markt befinden sich in kurzer Entfernung.

Details

Wohnung in Niebuszewo

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Niebuszewo** und bietet eine Gesamtfläche von **71,55 m²**.

- Wohnfläche: **71,55 m²**
- Zustand: **gut**
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: **1935**
- Gebäudezustand: **sehr gut**

- Etagen im Gebäude: **3**
- Wandmaterial: Ziegel
- Raumhöhe: **ca. 3,10 m**
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Ausrichtung nach Norden und Süden
- Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz
- Keller vorhanden
- Zufahrt über eine Wohnstraße

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

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.