



Dachgeschosswohnung in Stettin: 3 Zimmer mit Blick auf den Kasprowicz-Park

114,000 €

Baujahr 1930 3 Zimmer ~62 m²

Beschreibung

Dachgeschosswohnung mit Blick auf den Kasprowicz-Park

Diese besondere 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten, zugleich ruhigen Stadtteil Niebuszewo in Szczecin. Die Lage an der Księża-Barnima-III.-Wielkiego-Straße verbindet urbanen Komfort mit direkter Nähe zu großzügigen Grünflächen.

Die gepflegte Wohnung liegt im Dachgeschoss eines charmanten Backstein-Altbaus aus dem Jahr 1930 und überzeugt mit einer Wohnfläche von 61,82 m². Helle Räume, Fenster in alle Himmelsrichtungen und originale sichtbare Holzbalken schaffen eine warme, außergewöhnliche Atmosphäre.

Raumaufteilung und Ausstattung

- drei gut geschnittene, separat zugängliche Zimmer (ca. 22 m², 14 m² und 10 m²)
- Schlafzimmer mit schönem Blick ins Grüne des Kasprowicz-Parks
- großzügige Küche mit klassischer Holz-Einbauküche
- Küche ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Gas-Kochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube
- Badezimmer mit Eckbadewanne, WC und Samsung-Waschmaschine
- Einbauschränke sowie Sitzmöbel vorhanden; vollständige Möblierung kann übernommen werden
- Bodenbeläge aus Laminat und Terrakotta
- Raumhöhen von ca. 1,80 m bis 3,00 m
- Kellerraum und zusätzlicher Dachbodenanteil als praktische Abstellfläche

Die Wohnung ist sehr gepflegt und kann ohne weitere Renovierungsarbeiten bezogen werden. Die Elektroinstallation wurde erneuert, die Gasinstallation besteht aus Kupfer. Zusätzlich wurden die Außenwände mit eingblasener Zellulosewolle gedämmt. Das Dach des Gebäudes wurde kürzlich vollständig erneuert.

Komfort und Lage

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung mit Zweikreis-Gastherme.

Für Bewohner stehen rotierende, mit Sperre gesicherte Stellplätze direkt am Gebäude zur Verfügung.

Der Kasprowicz-Park ist nur wenige Schritte entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Straßenbahnlinien 2, 3, 4 und 10 sowie die Buslinien 53 und 60 sorgen für eine schnelle Anbindung an die gesamte Stadt. Schulen, Kindergärten, Hochschulen, medizinische Einrichtungen, Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Hausgeld: ca. €103 (PLN 450) pro Monat.

Details

Wohnung in Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung in sehr gutem Zustand in einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930.

- Wohnfläche: 61,82 m²
- Lage: Stadtteil Niebuszewo

- Gebäude: Altbau, massive Ziegelbauweise
- Etage: Gebäude mit 4 Etagen
- Raumhöhe: ca. 2,65 m
- Zimmer: 3 Zimmer mit ca. 22 m², 14 m² und 10 m²
- Küche: ca. 6 m², mit Durchreiche
- Böden: Terrakotta und Paneelböden
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasser: Gas-Zweikreiskessel

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.