



Stettin-Niebuszewo: Helle 3-Zimmer-Altbauwohnung nahe Zentrum

95,000 €

Baujahr 1938 3 Zimmer ~60 m²

Beschreibung

Geräumige Wohnung in ruhiger Lage nahe dem Zentrum

Diese helle Wohnung mit **60,14 m²** befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Backsteingebäudes aus dem Jahr 1938 in Szczecin-Niebuszewo. Sie bietet viel Gestaltungsspielraum und eignet sich ideal für Familien sowie für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Raumaufteilung

- Helles Wohnzimmer mit südwestlicher Ausrichtung und Holzdielenboden
- Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof
- Drittes Zimmer, derzeit als Esszimmer mit Küchenbereich genutzt

- Ehemaliger Balkon, zu einer Küche umgestaltet
- Speisekammer direkt am Esszimmer mit eigenem Fenster
- Möglichkeit, die Küche wieder im Esszimmer einzurichten – alle erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden
- Badezimmer und Flur

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum mit Fenster und einer Fläche von **16 m²**.

Gebäude und Ausstattung

- Nur zwei Wohnungen pro Etage
- Mehrfamilienhaus mit vier Etagen
- Massive Ziegelbauweise
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreistherme
- Küche mit Fenster
- Neue Fassadengestaltung im Jahr 2023
- Erneuerte Fenster im Treppenhaus
- Renovierungsbedarf vorhanden – ideale Grundlage für eine individuelle Gestaltung

Lage

Niebuszewo-Bolinko ist ein angenehmer, gut angebundener Stadtteil von Szczecin nahe dem Zentrum. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und weitere Stadtteile. Die Lage verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels mit dem Komfort urbanen Lebens.

Details

Wohnung in Niebuszewo

- Wohnfläche: 60,14 m²
- Zustand: renovierungsbedürftig
- Küche mit Fenster
- Fußböden: Holzdielen
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1938
- Bauweise: Ziegel
- Gebäude mit 4 Etagen

- Heizung: Fernwärme

- Warmwasser: Gas-Zweikreiskessel

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.

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.