



Stettin: Vielseitige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

105,000 €

Baujahr 1930 2 Zimmer ~69 m²

Beschreibung

Vielseitige Wohnung oder Büro im Zentrum von Stettin

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Stettin, an der Ecke Pocztowa und 5 Lipca. Dank ihres funktionalen Grundrisses eignet sie sich sowohl als komfortables Zuhause als auch als Bürofläche.

Highlights auf einen Blick

- Wohnfläche: 68,75 m²
- 2 große, gut geschnittene Zimmer
- 1. Obergeschoss von 3
- Balkon und ca. 10 m² Kellerraum

- Separate, helle Küche
- Sehr guter Zustand
- Südausrichtung von Schlafzimmer und Küche
- Gas-Zentralheizung und Warmwasser über Vaillant-Zweikreis-Gastherme
- Glasfaseranschluss verfügbar

Raumaufteilung und Ausstattung

Die hellen, gepflegten Innenräume bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Wände mit Glattputz und Laminatböden in den Wohnräumen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das geräumige Wohnzimmer und Schlafzimmer lassen sich flexibel einrichten. Schlafzimmer und Küche sind nach Süden ausgerichtet und profitieren dadurch von viel Tageslicht.

Die separate Küche ist hell und vollständig ausgestattet. Die vorhandenen Möbel können auf Wunsch in der Wohnung verbleiben.

Das funktionale Badezimmer ist über wenige Stufen erreichbar und verfügt über eine Raumhöhe von 1,85 m. Der Flur bietet einen großzügigen Einbauschränk sowie einen praktischen Abstellraum.

Gebäude und Technik

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Backstein-Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930. Das Gebäude wurde umfassend modernisiert: Die Fassade wurde restauriert, das Dach erneuert und die hofseitige Wand gedämmt. Das Treppenhaus ist sauber und sehr gepflegt.

In der Wohnung wurden die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Kunststofffenster, Gasanschluss sowie eine zuverlässige Gasheizung sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Lage und Nutzungsmöglichkeiten

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Geschäften, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Annehmlichkeiten der Innenstadt. Der Balkon, das erste

Obergeschoss und die flexible Nutzung machen diese Immobilie besonders attraktiv – für Paare, Familien, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als Büro.

Details

Charmante Wohnung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung in zentraler Lage mit einer Gesamtfläche von **68,75 m²**.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit **separater Küche**. Das Gebäude ist ein gepflegtes, solides Altbauhaus aus Backstein aus dem Jahr **1930** mit insgesamt **3 Etagen**.

Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreislauftherme
- Kunststofffenster
- Gasanschluss vorhanden
- Kellerraum mit ca. **10 m²**
- Zufahrt über eine Hauptstraße
- Ausrichtung nach Norden und Süden

Eine attraktive Immobilie für Eigennutzer oder als Kapitalanlage in begehrter Zentrums Lage.

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.