



Stettin: Großzügige Altbauwohnung nahe Wały Chrobrego mit 3-Zimmer-Potenzial

131,000 €

Baujahr 1930 2 Zimmer ~68 m²

Beschreibung

Charmante Altbauwohnung nahe Wały Chrobrego

Diese großzügige Wohnung mit **68,24 m²** befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, umfassend renovierten Altbaus aus dem Jahr 1930 – direkt im Herzen von Wały Chrobrego, gegenüber dem Adam-Mickiewicz-Platz.

Die Fassade wurde gedämmt und erneuert, ebenso das Treppenhaus und das Dach. Eine außergewöhnliche Lage für alle, die urbanes Leben, Grünflächen und die Nähe zur Oder schätzen.

Raumaufteilung

Die Wohnung ist praktisch geschnitten: Alle Räume sind vom geräumigen Flur aus zugänglich.

- Wohnzimmer mit Erker, ca. 25,80 m²
- Schlafzimmer, ca. 18,30 m²
- Separate Küche mit Fenster, ca. 11,40 m²
- Badezimmer mit WC, ca. 3,40 m²
- Flur, ca. 11,40 m²
- Kellerabteil

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche liegen zur ruhigen, offenen Hofseite.

Viel Gestaltungspotenzial

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung. Dank der Raumhöhe von **3,42 m** besteht zudem Potenzial für Zwischenebenen.

Ein Umbau zur **3-Zimmer-Wohnung** ist problemlos möglich: Die große Küche kann als zusätzliches Zimmer genutzt werden, während im Wohnzimmer ein offener Küchenbereich eingerichtet werden könnte.

Die Böden sind mit älteren Dielen, teilweise Platten und Linoleum ausgestattet; an den Wänden befinden sich Tapeten. Moderne Kunststofffenster sind bereits vorhanden. Die Heizungsanlage in der Wohnung wurde erneuert, die Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude wurden ebenfalls ausgetauscht.

Warmwasser wird über eine Gastherme im Badezimmer bereitgestellt; die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Monatliche Verwaltungskosten: **ca. €128 (PLN 560)**.

Lage

Eine erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zum Żeromski-Park und zum Chrobry-Boulevard an der Oder, der nur etwa 300 m entfernt liegt. Einkaufsmöglichkeiten sowie

das Einkaufszentrum Galaxy sind bequem zu Fuß erreichbar. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in rund 500 m Entfernung.

Details

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung in Waly Chrobrego

Zum Verkauf steht eine Wohnung in attraktiver Lage im Viertel **Waly Chrobrego**. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930.

- Wohnfläche: **68,24 m²**
- Gebäudetyp: Altbau / Gründerzeithaus
- Etagen im Gebäude: 3
- Zustand der Wohnung: **komplett sanierungsbedürftig**
- Mauerwerk: Ziegel
- Gebäudezustand: sehr gut
- Zufahrt: ruhige Straße

- Keller vorhanden
- Raumhöhe: ca. **3,42 m**

Raumaufteilung

- 2 Zimmer: ca. 26 m² und 18 m²
- Separate Küche: ca. 11 m²
- Badezimmer: ca. 4 m²

Ausstattung

- Separate Küche
- Kunststofffenster
- Böden aus Linoleum und Dielen
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Gasanschluss vorhanden
- Nordausrichtung

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. 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.