



Stettin: Renovierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit guter Infrastruktur

93,000 €

Baujahr 1990 2 Zimmer ~38 m²

Beschreibung

Funktionale 2-Zimmer-Wohnung in Książąt Pomorskich

Diese gepflegte Wohnung mit **38,5 m²** befindet sich im Erdgeschoss eines niedrigen, wärmeisolierten Mehrfamilienhauses an der Grenze der Stadtteile Drzetowo und Niebuszewo. Die Lage eignet sich besonders gut für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Gleichzeitig bietet die Wohnung gute Voraussetzungen für eine ruhige gewerbliche Nutzung.

Die Räume wurden renoviert, sämtliche Elektro- sowie Wasser- und Abwasserinstallationen wurden erneuert. PVC-Fenster und Eingangstür befinden sich in

sehr gutem Zustand. Neue Wandoberflächen, frischer Anstrich und Fliesenböden schaffen ein gepflegtes Wohnambiente. Eine Übernahme der Ausstattung ist nach Absprache möglich.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: ca. 16 m²
- Schlafzimmer: ca. 8 m²
- Separate Küche mit Fenster: ca. 7 m²
- Flur
- Badezimmer
- Kellerabteil

Die zwei getrennt liegenden Zimmer grenzen nicht direkt aneinander und bieten dadurch angenehme Privatsphäre.

Ausstattung und Gebäude

- Erdgeschoss in einem viergeschossigen Wohnblock
- Baujahr 1990
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Kunststofffenster
- Fliesenböden
- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallationen
- Wärmedämmung und gepflegte Fassade
- Sauberes, ordentliches Treppenhaus
- Begrünte Außenanlagen mit Bänken und Bepflanzung
- Monatliches Hausgeld: **ca. €114 (PLN 500)**

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung in der Nähe der Wilcza-Straße. Zahlreiche Buslinien bieten eine bequeme Verbindung in die Innenstadt; das Einkaufszentrum Galaxy ist mit dem Bus in etwa 10 Minuten und mit dem Auto in rund 5 Minuten erreichbar.

In der direkten Umgebung befinden sich das Einkaufszentrum CH Wilcza, Fabryka Wody, Lidl, Biedronka, Żabka sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen. Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze und Sportanlagen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Erholung und Spaziergänge bieten die nahe gelegenen Grünflächen rund um den Brodowski-Teich sowie die begrünten Bereiche zwischen den Wohngebäuden.

Details

Fertig ausgestattete Wohnung im Viertel Książąt Pomorskich

- **Wohnfläche:** 38,50 m²
- **Zimmer:** 2 Zimmer mit ca. 16 m² und 8 m²
- **Küche:** ca. 7 m², separate Küche mit Fenster
- **Standard:** fertig ausgebaut
- **Baujahr:** 1990
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise
- **Etagen im Gebäude:** 4
- **Raumhöhe:** ca. 2,50 m
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Böden:** Fliesen
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Netz

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

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.