



Stettin-Niebuszewo: Charmante Altbauwohnung nahe Kasprowicza-Park

135,000 €

Baujahr 1925 2 Zimmer ~65 m²

Beschreibung

Charmante Wohnung in Niebuszewo nahe Kasprowicza-Park

Diese außergewöhnlich attraktive Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Niebuszewo, am Übergang der Aleja Wyzwolenia sowie der Straßen Słowackiego und Krasińskiego. Sie verbindet urbanes Leben mit viel Grün und hervorragenden Freizeitmöglichkeiten.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten, zweistöckigen Altbaus aus dem Jahr 1925. Das Gebäude wurde umfassend modernisiert, unter anderem mit sanierter Treppe, Fassadendämmung, erneuerten Regenrinnen, Kaminen und Lüftungssträngen, vertikaler und horizontaler Abdichtung sowie komplett erneuertem Dach mit keramischen Ziegeln.

Raumaufteilung – ca. 65,44 m²

Die klassische, nahezu quadratische Raumaufteilung schafft ein besonders großzügiges und funktionales Wohngefühl. Die Ausrichtung reicht von Nordosten bis Südwesten.

- heller Wohnbereich, ca. 25 m², nach Nordosten ausgerichtet, mit praktischem Einbauschränk
- großes Zimmer, ca. 23 m², nach Südwesten ausgerichtet
- Möglichkeit zur Schaffung eines dritten Zimmers
- separate Küche, ca. 7,5 m², nach Südwesten ausgerichtet
- Ankleidebereich zwischen den Zimmern
- Badezimmer mit Duschkabine
- Flur mit Einbauschränk
- Kellerraum

Die Küchenausstattung sowie die Einbauten sind im Angebot enthalten.

Komfort und Kosten

Die Wohnung liegt zentral im Gebäude und ist angenehm warm. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gastherme mit zwei Kreisläufen von Vaillant.

- monatliches Hausgeld einschließlich Instandhaltungsfonds: PLN 350 (ca. €80) bei zwei Personen
- jährliche Gaskosten für die Heizung: ca. PLN 2.000 (ca. €458)

Lage

Der Kasprowicz-Park mit seiner Kastanienallee liegt praktisch vor der Tür. Auch der Grand Park Hotel, der Rusałka-See, Jasne Błonia sowie ruhige Spazierwege in Richtung Piotra Skargi sind bequem erreichbar. In nördlicher Richtung führen Wege über die Długosza-Straße oder den Giedroycia-Kreisverkehr zum Manhattan-Markt und weiter ins Stadtzentrum.

Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein weiterer Vorteil: In diesem Bereich gibt es keine gebührenpflichtige Parkzone.

Details

Gepflegte Wohnung in Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Wohnung im beliebten Stadtteil

Niebuszewo.

- Wohnfläche: **65,44 m²**
- Gebäudeart: Gründerzeithaus / Mehrfamilienhaus

- Baujahr: **1925**
- Bauweise: Ziegel
- Etage: Gebäude mit **2 Etagen**
- Zustand: **sehr gut**
- Küche: separate Küche
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasser: Gas-Zweikreiskessel
- Gasanschluss vorhanden

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.