



Stettin-Niebuszewo: Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Ausbaupotenzial

119,000 €

Baujahr 1890 1 Zimmer ~61 m²

Beschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial in Szczecin-Niebuszewo

Diese außergewöhnlich helle und großzügige Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, wärmegedämmten Altbaus aus dem Jahr 1890. Die Lage nahe dem Zentrum von Szczecin verbindet urbanen Komfort mit kurzen Wegen ins Grüne.

Auf 61,38 m² bietet die Wohnung zwei flexibel nutzbare, lichtdurchflutete Zimmer. Große Fenster schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre, während helle Laminatböden und geräumige Einbauschränke den praktischen Wohnkomfort ergänzen.

Ein besonderer Vorteil ist das große Potenzial zur individuellen Umgestaltung: Bei Bedarf kann ein zusätzliches Zimmer oder sogar zwei weitere Räume geschaffen werden – ideal für Familien, Homeoffice oder als Kapitalanlage.

Ausstattung

- 2 helle, großzügige Zimmer
- Separate, Tageslichtküche, ca. 9 m²
- Küche mit Geschirrspüler, Backofen, Gas-Kochfeld und Waschmaschine
- Separates Bad und WC
- Zimmerfläche: ca. 23,22 m²
- Kunststofffenster
- Helle Laminatböden
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Eigener Kellerraum mit ca. 7 m²
- Deckenhöhe: ca. 2,30 m

Die Wohnung wurde 2010 umfassend renoviert, einschließlich der Erneuerung der Elektroinstallation. Sämtliche Fenster wurden ausgetauscht. Dadurch präsentiert sich die Immobilie warm, ruhig und bezugsbereit.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Heizung betragen PLN 730 (ca. €167).

Lage

Die Umgebung bietet eine vollständige städtische Infrastruktur mit Geschäften, Markt, Restaurants, Schulen, Hochschulen und Krankenhaus. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

Der Kasprowicz-Park mit Spazier- und Radwegen ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Eine attraktive Wohnung mit Altbaucharme, modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Details

Wohnung in Szczecin-Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine Wohnung in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1890 im beliebten Stadtteil Niebuszewo.

- Gesamtfläche: **61,38 m²**
- Zustand: **gut**
- Gebäude: **Mehrfamilienhaus / Altbau**
- Etagen im Gebäude: **4**
- Bauweise: **Ziegel**
- Deckenhöhe: **2,30 m**
- Separate Küche: **9 m²**
- Zimmerfläche: **23,22 m²**
- Böden: **Laminat**
- Fenster: **Kunststofffenster**
- Heizung: **Fernwärme**
- Warmwasser: **städtisches Fernwärmenetz**

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.