



Stettin: Großzügige Altbauwohnung mit 4 Zimmern in zentraler Lage

243,000 €

Baujahr 1900 4 Zimmer ~132 m²

Beschreibung

Großzügige Altbauwohnung in zentraler Lage

Diese charaktervolle Eckwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, modernisierten Altbaus aus dem Jahr 1900 im Stadtzentrum. Großzügige, gut geschnittene Räume und der zeitlose Charme des Gebäudes schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche von **132,04 m²** umfasst:

- vier geräumige Zimmer mit ca. 15 m², 21,2 m², 26,1 m² und 26,8 m²
- zwei Küchen mit Fenstern

- zwei Badezimmer
- einen verglasten Balkon, zugänglich von einem der Zimmer

Derzeit ist die Wohnung in zwei voneinander unabhängige Einheiten aufgeteilt und vermietet. Dadurch eignet sie sich hervorragend als Kapitalanlage. Ebenso bietet sie vielseitige Möglichkeiten als großzügiges Familienzuhaus, Büro oder Kanzlei sowie für die Lang- oder Kurzzeitvermietung.

Ausstattung

- sehr guter Zustand
- gepflegter und modernisierter Altbau
- Gaszentralheizung
- Gas-Kombitherme für Warmwasser
- Kunststofffenster
- Ausrichtung nach Norden und Westen
- Backsteinbauweise
- insgesamt 3 Etagen im Gebäude

Lage

Die zentrale Lage bietet direkten Zugang zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Dienstleister, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Arztpraxen und eine Kirche befinden sich in der näheren Umgebung.

Monatliche Verwaltungsgebühr

€186 (PLN 810) pro Monat.

Details

Stilvolle Altbauwohnung im Zentrum

Diese großzügige Wohnung befindet sich in zentraler Lage in einem gepflegten Gründerzeithaus aus dem Jahr 1900. Das Gebäude mit klassischer Ziegelfassade

überzeugt durch seinen sehr guten Zustand und umfasst insgesamt drei Etagen.

Die Wohnfläche beträgt **132,04 m²** und bietet viel Raum für individuelles Wohnen. Vier geräumige Zimmer mit Flächen von

ca. **15 m², 21 m², 26 m² und 27 m²**
schaffen vielseitige
Nutzungsmöglichkeiten für Familien,
Homeoffice oder repräsentatives Wohnen.

Die Küche verfügt über ein Fenster und
bietet angenehmes Tageslicht.
Kunststofffenster sorgen für guten Wärme-
und Schallschutz. Die Wohnung ist nach
Norden und Westen ausgerichtet.

Die Beheizung erfolgt über eine
Gaszentralheizung, die
Warmwasserbereitung über einen Gas-

Zweikreiskessel. Gasanschluss ist
vorhanden.

- Lage: Zentrum
- Wohnfläche: 132,04 m²
- Zustand: sehr gut
- Gebäudeart: Altbau /
Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1900
- Wandmaterial: Ziegel
- Etagen im Gebäude: 3
- Küche: mit Fenster
- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasser: Gas-Zweikreiskessel
- Fenster: Kunststofffenster
- Ausrichtung: Norden und Westen

Eigenschaften der Immobilie

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. 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.