



## Gepflegte Altbau-Maisonette mit 74 m<sup>2</sup> in Stettin-Niebuszewo

**119,000 €**

Baujahr 1930    3 Zimmer    ~74 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Gepflegte Maisonettewohnung im Altbau in Niebuszewo

Diese attraktive zweigeschossige Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten, 1930 erbauten Backstein-Altbaus. Der ausgebauter Dachbereich bietet kaum störende Dachschrägen und verbindet den besonderen Charme einer Maisonette mit einem komfortablen Raumgefühl.

Die Wohnfläche beträgt ca. 74 m<sup>2</sup>, die Bodenfläche ca. 82 m<sup>2</sup>.

#### Raumaufteilung

**Untere Ebene:** - Wohnzimmer, ca. 20 m<sup>2</sup>

- Zimmer, ca. 13 m<sup>2</sup>

- separate Küche, ca. 9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC, ca. 6 m<sup>2</sup>

Über eine bequeme Holztreppe erreicht man die obere Ebene mit einer offenen Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup>. Diese eignet sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich.

## Ausstattung

- gepflegter, sehr guter Zustand
- Laminatböden
- gestrichene Wände
- Kunststofffenster
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser über Gastherme
- eigener Kellerraum, ca. 8 m<sup>2</sup>

Die Wohnung ist sehr gepflegt und ohne größere Renovierungsarbeiten bezugsbereit.

## Lage

Niebuszewo bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten, Geschäfte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €217 (PLN 940); Strom sowie Gas für Kochen und Warmwasser werden zusätzlich abgerechnet.

## Details

### Geräumige Altbauwohnung in Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung in einem sehr guten Standard im beliebten Stadtteil **Niebuszewo**. Die Immobilie befindet sich in einem

charmanten, sehr gut erhaltenen Altbau aus dem Jahr 1930.

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von **74,00 m<sup>2</sup>** und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit drei Zimmern von ca. **20 m<sup>2</sup>**, **13 m<sup>2</sup>** und **22 m<sup>2</sup>**.

Die separate Küche umfasst ca. **9 m<sup>2</sup>**, das Badezimmer ca. **6 m<sup>2</sup>**.

## **Ausstattung und Details:** - separate

Küche

- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Gasanschluss vorhanden
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Heizung über das städtische

Fernwärmenetz

- Kellerraum mit ca. **8 m<sup>2</sup>**
- Raumhöhe ca. **2,40 m**

Das viergeschossige Gebäude ist in Massivbauweise aus Ziegeln errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand. Eine attraktive Wohnung mit Altbaucharakter, großzügigen Räumen und guter Infrastruktur.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller

## Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

## 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.