



## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial nahe Wały Chrobrego in Stettin

**107,000 €**

Baujahr 1950   2 Zimmer   ~58 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Sonnige Wohnung nahe Wały Chrobrego – Gestalten Sie Ihr neues Zuhause

Diese helle, großzügige Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Szczecin, direkt nahe der berühmten Wały Chrobrego. Die malerische Umgebung verbindet Kultur, Geschichte und attraktive Spazierwege mit Blick über die Stadt.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1950. Das Haus wurde renoviert; das stilvolle

Treppenhaus mit gut erhaltener Originalfliesenverkleidung aus den 1950er-Jahren unterstreicht seinen besonderen, zeitlosen Charakter.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet damit eine hervorragende Gelegenheit, die Räume ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der interessante Grundriss und der Blick ins Grüne schaffen viel Potenzial für ein individuelles Wohnkonzept.

## **Raumaufteilung – ca. 58,42 m<sup>2</sup>**

- großer, heller Wohnbereich mit Möglichkeit zur Abtrennung eines zweiten Zimmers
- Schlafzimmer
- separate, helle Küche mit Fenster
- Badezimmer
- breiter Flur

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum von ca. 10 m<sup>2</sup>. Ein großer Gemeinschaftsdachboden steht ebenfalls zur Verfügung. Vor dem Gebäude gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten.

## **Ausstattung und Gebäude**

- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss vorhanden
- erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen
- Dachsanierung und Fassadenerneuerung vor etwa 5 Jahren
- neue Fenster im Keller und auf dem Dachboden

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. €169 (PLN 740), einschließlich Instandhaltungsrücklage von €33 (PLN 146), zuzüglich Gas und Strom nach Verbrauch.

## **Lage**

In unmittelbarer Nähe liegen die Wały Chrobrego, der Żeromski-Park und das Polnische Theater. Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Restaurants und Grünflächen sind bequem erreichbar.

## Details

### Renovierungsbedürftige Wohnung im Zentrum

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **58,42 m²** in zentraler Lage.

Die Immobilie befindet sich in einem vierstöckigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1950**. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet.

**Ausstattung und Merkmale:** - separate Küche

- Fernwärmeheizung
- Warmwasserbereitung über das städtische Netz
- Wohngebäude / Mehrfamilienhaus
- renovierungsbedürftiger Zustand

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

## 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.