



Stettin: Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung nahe Hakenterrasse

160,000 €

Baujahr 1930 3 Zimmer ~109 m²

Beschreibung

Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlichem Potenzial nahe der Hakenterrasse

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten, 4. Stock eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1930 in einer der renommiertesten Lagen von Stettin – unmittelbar bei den Wały Chrobrego (Hakenterrasse).

Auf **109,47 m²** bietet die Wohnung viel Raum für individuelle Wohnideen. Sie verfügt über **drei Zimmer**, eine separate helle Küche mit Fenster sowie ein Badezimmer. Sichtbare Dachkonstruktionen und Holzbalken verleihen den Räumen einen besonderen, authentischen Charakter.

Die Immobilie benötigt eine umfassende Sanierung. Dies eröffnet die seltene Gelegenheit, ein unverwechselbares Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – etwa als stilvolles Loft, elegantes Stadtpartment oder komfortable Familienwohnung. Auch eine Aufteilung in beispielsweise drei Studios kann in Betracht gezogen werden.

Ausstattung und Merkmale

- 109,47 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer
- Oberstes Geschoss eines vierstöckigen Altbaus
- Charaktervolle Dachgeschossräume mit sichtbaren Balken
- Holzfenster, teilweise neuere Holzfenster
- Gas-Zentralheizung und Gas-Zweikreistherme für Warmwasser
- Ziegelbauweise, Baujahr 1930
- Umfangreich renovierungsbedürftiger Zustand
- Wohnungseigentum
- Kurzfristige Übergabe möglich

Gepflegtes Gebäude

Der Altbau präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Die Fassade wurde erneuert, ebenso das Treppenhaus. Die gemeinschaftlichen Bereiche sind ansprechend gepflegt.

Das monatliche Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt **ca. €79 (PLN 339,36)**.

Lage

Die Lage nahe der Hakenterrasse verbindet urbanes Leben, historische Atmosphäre und hohe Lebensqualität. Der Żeromski-Park, Spazierwege, Hochschulen, öffentliche Verkehrsmittel, Dienstleistungen und das Stadtzentrum befinden sich in bequemer Nähe.

Eine besondere Immobilie für Menschen, die großzügigen Raum, Altbaucharme und die Freiheit einer individuellen Gestaltung schätzen.

Details

Wohnung in Wały Chrobrego

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von **109,47 m²** in einer gepflegten Altbau-Kammerwohnung aus dem Jahr 1930.

Die Immobilie befindet sich in der renommierten Wohnlage **Wały Chrobrego** und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Die Wohnung ist **umfassend renovierungsbedürftig**.

Eckdaten

- Gesamtfläche: **109,47 m²**

- Gebäudeart: Altbau / Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1930
- Anzahl der Etagen im Gebäude: 4
- Gebäudezustand: sehr gut
- Außenwände: Ziegel
- Küche mit Fenster
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreistherme
- Holzfenster, teilweise neue Holzfenster
- Gasanschluss vorhanden
- Starkstromanschluss 400 V vorhanden
- Zufahrt über eine lokale Straße

Eigenschaften der Immobilie

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.