



Stettin-Golecino: 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Gestaltungspotenzial

105,000 €

Baujahr 1925 3 Zimmer ~71 m²

Beschreibung

Altbauwohnung mit großem Gestaltungspotenzial in Golecino

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit **71,12 m²** befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, dreistöckigen Backstein-Altbaus aus dem Jahr 1925. Die ruhige Lage im Stadtteil Golecino verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Fenstern zur Straße
- Helles Zimmer mit charakteristischem Erker
- Schlafzimmer in trapezförmigem Zuschnitt mit Straßenblick

- Küche mit Fenster und Zugang zum Badezimmer
- Tageslichtbad
- Separates WC
- Flur

Die Zimmer sind enfiladeartig angeordnet und bieten vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung. Durch eine Trennwand und die Nutzung eines Teils eines Zimmers als Ankleide können beispielsweise zwei separate Schlafzimmer mit jeweils eigenem Zugang vom Flur geschaffen werden.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bewahrt zugleich zahlreiche schöne AltbauDetails. In den Wohnräumen liegen originale Holzdielen, die nach dem Abschleifen ihren besonderen Charakter entfalten können. Küche und Flur sind mit Paneelen ausgestattet, Bad und WC mit Wandfliesen sowie Terrakotta-Boden.

Originale Holztüren zu den Zimmern sind gut erhalten. Die Wohnungseingangstür wurde als neue Sicherheitstür ausgeführt, die Badezimmertür ist platzsparend als Schiebetür gestaltet. Die Kunststofffenster wurden bereits erneuert und befinden sich in gutem Zustand.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gastherme. Der monatliche Hausgeldbetrag beträgt **ca. €95 (PLN 415)** und beinhaltet unter anderem Vorauszahlungen für Wasser, Müllentsorgung und den Instandhaltungsfonds.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit ca. **7 m²**. Zusätzlich steht den Bewohnern die Gartennutzung hinter dem Gebäude zur Verfügung. Im Haus sind Kabel-TV, Internetanschluss und Gegensprechanlage vorhanden. Das Treppenhaus wurde renoviert und ist gepflegt.

Lage

Golęcino ist ein ruhiger, gut angebundener Stadtteil. Die Straßenbahn-Endhaltestelle sowie das Oderufer sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schule, Apotheke, Krankenhaus sowie Bus- und Straßenbahnhaltstellen befinden sich in der Nähe.

Details

Wohnung in Gołęcino

Diese Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Gołęcino** in einem charmanten Gründerzeitgebäude aus dem Jahr 1925.

- Wohnfläche: **71,12 m²**
- Gebäudeart: Altbau / Mehrfamilienhaus
- Etagen im Gebäude: 3

- Zustand: renovierungsbedürftig (kleinere Renovierungsarbeiten)
- Küche: mit Fenster
- Fußböden: Terrakotta und Holzdielen
- Wandmaterial: Ziegel
- Deckenhöhe: ca. 3,20 m
- Keller vorhanden
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

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.