



Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in Stettin-Niebuszewo – ideal zur Kapitalanlage

103,000 €

Baujahr 1930 2 Zimmer ~51 m²

Beschreibung

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Szczecin-Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine helle, funktional geschnittene Wohnung mit **50,98 m²** im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1930. Die Immobilie befindet sich im beliebten und sehr gut angebundenen Stadtteil Niebuszewo in Szczecin.

Raumaufteilung

- zwei separate, gut geschnittene Zimmer
- separate Küche mit Fenster
- kleine praktische Speisekammer
- Badezimmer mit Fenster, vollständig modernisiert

- Flur

Die Wohnung ist gepflegt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Kunststofffenster sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die Eingangstür wurde 2026 erneuert. Eine Übernahme von Teilen oder der gesamten Möblierung kann individuell vereinbart werden.

Ausstattung

- gepflegter Zustand
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Kombitherme
- Kunststofffenster
- Gasanschluss vorhanden
- solides Backsteingebäude mit insgesamt drei Etagen

Laufende Kosten

Die monatlichen Hauskosten für eine Person betragen etwa **€80 (PLN 350)** und beinhalten Wasser. Strom und Gas werden zusätzlich abgerechnet.

Der durchschnittliche Stromverbrauch liegt bei etwa **€57 (PLN 250)** für zwei Monate. Die monatlichen Gaskosten betragen, auf Basis des Jahresverbrauchs, rund **€46–57 (PLN 200–250)**.

Lage

Niebuszewo überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In direkter Umgebung befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, der Bahnhof SKM Szczecin Niebuszewo, Schulen, Geschäfte und zahlreiche Dienstleistungsangebote.

Diese Wohnung eignet sich ideal als eigenes Zuhause oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung.

Details

Wohnung in Szczecin-Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung in einem charmanten Altbau im beliebten Stadtteil **Niebuszewo**.

- Wohnfläche: **50,98 m²**
- Zustand: **gut**
- Gebäudeart: **Altbau / Mehrfamilienhaus**

- Baujahr: **1930**
- Massive Ziegelbauweise
- 3 Etagen
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Gas-Zweikreiskessel
- Gasanschluss vorhanden

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.

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.