



Stilvolle Altbauwohnung in Stettin-Grabowo: 67,5 m², modernisiert

143,000 €

Baujahr 1920 2 Zimmer ~68 m²

Beschreibung

Großzügige Altbauwohnung in Grabowo

Diese stilvolle Wohnung mit **67,5 m²** verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Sie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten, dreigeschossigen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1920. Die Raumhöhe von ca. **3,20 m** und die helle, minimalistische Gestaltung schaffen ein angenehmes Gefühl von Weite.

Raumaufteilung

- 2 gut geschnittene Zimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche

- Separater Zugang zur Küche vom Flur – ideal, um die Küche bei Bedarf abzutrennen oder mit einer Doppelschiebetür zu verbinden
- Ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof mit praktischem Abstellraum, z. B. als kleine Ankleide nutzbar
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Eingangsbereich mit Nische für einen maßgefertigten Schrank mit Waschmaschine, Trockner und Stauraum
- Große Kellerfläche in etwa der Größe des Schlafzimmers

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert: Elektrik und Sanitärinstallationen wurden erneuert, ebenso Wände, Böden, Küche, Bad, Innentüren, einbruchhemmende Wohnungstür und Beleuchtung.

- Kunststofffenster in sehr gutem Zustand
- Ausrichtung nach Norden, Osten und Süden
- Böden aus Parkett, Paneelen und Fliesen
- Warmwasserbereitung über modernen elektrischen Durchlauferhitzer
- Effiziente, ölgefüllte Elektroheizkörper mit Tuya-Steuerung
- Küche mit Fenster

Gebäude & Umgebung

Die Fassade des Altbaus wurde vor einigen Jahren renoviert. Eine Modernisierung des Treppenhauses ist bereits geplant; dieses befindet sich weiterhin in gutem Zustand.

Parkmöglichkeiten stehen entlang der Straße zur Verfügung, ohne gebührenpflichtige Parkzone.

Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen für zwei Personen inklusive Wasser und Instandhaltungsrücklage betragen **ca. €115 (PLN 500)**.

Lage

Eine hervorragende Lage für alle, die urbanes Leben und kurze Wege schätzen: Geschäfte, Bäckerei, Apotheke, Schule, Kirche, Schwimmbad sowie

Dienstleistungsangebote befinden sich in der Nähe. Mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinien 5, 6 und 11 sorgen für eine bequeme Anbindung.

Das Einkaufszentrum Galaxy ist in etwa 3 Minuten mit dem Auto oder rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Żeromski-Park liegt weniger als 600 m entfernt; auch die Chrobry-Wälle und das Polnische Theater sind schnell erreichbar.

Details

Wohnung im Altbau in Grabowo

- Gesamtfläche: 67,50 m²
- Lage: Stadtteil Grabowo
- Zustand: ideal
- Gebäudetyp: Altbau / Gründerzeithaus
- Baujahr: 1920
- Massive Ziegelbauweise
- Gebäude mit 3 Etagen
- Deckenhöhe: 3,20 m
- Küche mit Fenster
- Elektrische Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Paneele, Fliesen und Parkett

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. 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.