



Stettin: Modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Hochschulen im Zentrum

109,000 €

Baujahr 1920 2 Zimmer ~66 m²

Beschreibung

Großzügige Wohnung nahe Hochschulen im Zentrum von Szczecin

Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau im Stadtteil Śródmieście, nahe dem Stadtzentrum sowie den Hochschulen ZUT und Universität Szczecin.

Die Wohnfläche von **65,84 m²** umfasst:

- helles, großzügiges Wohnzimmer mit **26,35 m²**
- ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof mit **16,64 m²**
- separate Küche mit **7,04 m²**, maßgefertigten Einbauten und Haushaltsgeräten

- Badezimmer mit **6,48 m²**, Dusche und WC
- geräumigen Flur mit großem Einbauschränk

Ein Kellerraum zur exklusiven Nutzung gehört zur Wohnung. Direkt neben der Wohnung steht zudem ein Dachbodenraum für die Hausbewohner zur Verfügung.

Zustand und Ausstattung

Die Wohnung wurde vor rund vier Jahren umfassend modernisiert. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Flur präsentieren sich mit neuen Möbeln und einer modernen Kücheneinrichtung nach Maß. Das Badezimmer bietet Potenzial zur individuellen Auffrischung.

Elektrik und Gasleitungen sind in Kupfer ausgeführt; sämtliche Installationen sind funktionsfähig. Die Wohnung ist – abgesehen vom Badezimmer – ohne größere Investitionen kurzfristig bezugsbereit.

- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Bodenbeläge aus Paneelen und Fliesen
- Gasanschluss für das Kochfeld
- gepflegtes Treppenhaus
- Videoüberwachung am Hauseingang und im Treppenhaus
- saniertes Dach sowie erneuerte Steigleitungen und Installationen
- öffentliche Parkmöglichkeiten in der Parkzone vor dem Gebäude

Lage

Eine hervorragende Innenstadtlage mit kurzen Wegen zu Geschäften, Dienstleistungen, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die Einkaufszentren Kupiec und Turzyn sind bequem erreichbar. Dank der Nähe zu den Hochschulen ist die Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Familien, Paare oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Die monatliche Verwaltungsgebühr beträgt bei zwei Personen ca. **€205 (PLN 900)** und umfasst unter anderem Vorauszahlungen für Warm- und Kaltwasser, Heizung, Müllentsorgung, Abwasser, Gemeinschaftsflächen und Instandhaltungsrücklage. Strom und Gas werden nach Verbrauch abgerechnet.

Details

Charmante Altbauwohnung im Zentrum von Śródmieście

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem stilvollen Backstein-Altbau aus dem Jahr 1920 in zentraler Lage von Śródmieście. Das Gebäude verfügt über vier Etagen und ist an die städtische Fernwärme sowie die städtische Warmwasserversorgung angeschlossen.

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von **65,84 m²** und überzeugt durch ihren sehr guten Zustand sowie eine angenehme Raumhöhe von **2,60 m**.

Raumaufteilung

- Wohnraum: **26,35 m²**
- Zweiter Raum: **16,64 m²**
- Separate Küche: **7,04 m²**
- Badezimmer: **6,48 m²**
- Kellerraum vorhanden

In den Wohnräumen sind Laminatböden verlegt, während Küche und Bad mit Fliesen ausgestattet sind. Die separate Küche bietet zusätzlichen Komfort und eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich.

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.