



2-Zimmer-Wohnung in Stettin nahe Kasprowicz-Park mit Garten und Garage

127,000 €

Baujahr 1930 2 Zimmer ~42 m²

Beschreibung

2-Zimmer-Wohnung | 42 m² | Garage | Garten | Keller | nur ca. 100 m vom Kasprowicz-Park

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Wohnung mit 42 m²** in einer der attraktivsten Lagen der Stadt, nur etwa **100 Meter vom Kasprowicz-Park** entfernt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** einer charmanten, renovierten Villa mit nur **drei Wohneinheiten** – jeweils eine pro Etage. Das ist ein ideales Angebot für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und viel Grün schätzen, ohne auf die Nähe zum Zentrum verzichten zu wollen.

Aufteilung der Wohnung

- 2 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer
- Flur

Die Immobilie ist **renovierungsbedürftig** und bietet damit die Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Zusätzliche Vorteile

Zur Wohnung gehören: - eine **gemauerte Garage** direkt am Gebäude - eine **Zufahrt mit Platz für zwei weitere Autos** - ein **großer Keller** mit ca. **12 m²** zusätzlicher Staufläche - ein **privater Garten**

Die Wohnung ist **ohne monatliche Hausgebühr**. Heizung und Warmwasser werden über eine **eigene Gastherme** bereitgestellt.

Das Gebäude wurde **1930** in **Ziegelbauweise** errichtet und befindet sich in **sehr gutem Zustand**. Fassade und Gemeinschaftsbereiche wurden bereits renoviert. Die Wohnung ist mit **neuen Holzfenstern** ausgestattet.

Lage

Die Lage gehört zu den größten Pluspunkten dieser Immobilie. Der **Kasprowicz-Park** liegt praktisch direkt vor der Tür – nur etwa 100 Meter entfernt. In unmittelbarer Umgebung finden sich Grünflächen, Spazierwege, Erholungsgebiete sowie eine vollständige städtische Infrastruktur. Gleichzeitig ist die **Innenstadt von Szczecin** schnell erreichbar.

Diese Immobilie bietet viel Potenzial und vereint seltene Vorteile: Wohnen in einer kleinen Villa, eigener Garten, Garage, zusätzliche Parkmöglichkeiten und ein großzügiger Keller in einer begehrten Stadtlage.

Eigentumswohnung

Details

- **Stadtteil / Wohngebiet:** Łęčno
- **Wohnfläche gesamt:** 42,00 m²
- **Standard:** renovierungsbedürftig
- **Küchentyp:** separate Küche
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Warmwasser:** Gas-Zweikreissystem
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Fenstertyp:** neue Holzfenster
- **Gebäudetyp:** Haus
- **Baujahr:** 1930
- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Unterkellerung / Keller:** Keller
- **Kellerfläche:** 12 m²
- **Garage:** -
- **Gas angeschlossen:** -
- **Blick nach Süden:** -
- **Immobilienart:** Wohnung

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.