# 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Gestaltungspotenzial in Stettin-Niebuszewo

## 93,000 €

Baujahr 1971 3 Zimmer ~47 m²

## Beschreibung

### 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine helle, beidseitig ausgerichtete Wohnung mit 47 m² Wohnfläche in attraktiver Lage an der Grenze der Stadtteile Niebuszewo, Drzetowo und Grabowo.

Die Wohnung bietet drei separate Zimmer und eignet sich ideal für Paare, Familien oder als Kapitalanlage. Sie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit viel Raum für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- zwei separate Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit WC
- Flur
- Kellerraum

Die Zimmer haben ca. 15 m², 9 m² und 9 m². Die Küche umfasst ca. 4,5 m², das Bad ca. 3,5 m². Der Balkon ist ca. 4 m² groß.

## Gebäude und Ausstattung

Das Gebäude aus dem Jahr 1971 wurde wärmegedämmt und verfügt über ein modernisiertes Treppenhaus sowie zwei Aufzüge. Auch die Küchensteigleitungen wurden erneuert.

- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- zwei Aufzüge
- Südausrichtung des Balkons
- Stellplätze direkt am Gebäude
- Zufahrt zur Wohnanlage durch Schranke gesichert
- schnelle Übergabe möglich

## Lage

In der näheren Umgebung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Schulen, Kindergärten und verschiedene Dienstleistungen. Auch der Freizeit- und Wasserpark Fabryka Wody ist bequem erreichbar.

**Energiekennwerte:**
EU: 96,00 kWh/(m²·Jahr) · EK: 128,00 kWh/(m²·Jahr) · EP: 104,00 kWh/(m²·Jahr) · $CO_2$-Emissionen: 0,04 t/(m²·Jahr) · Anteil erneuerbarer Energien: 0 %

# Details

### Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **47,00 m²** im beliebten Stadtteil **Niebuszewo**.

Die Wohnung befindet sich in einem 12-geschossigen Plattenbau aus dem Jahr **1971** und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

**Raumaufteilung:** - 3 Zimmer mit ca. **15 m², 9 m² und 9 m²** - separate Küche, ca. **4,5 m²** - Badezimmer, ca. **3,5 m²** - Balkon, ca. **4 m²**

**Ausstattung und Gebäude:** - umfassend renovierungsbedürftiger Zustand - separate Küche - Linoleumböden - Fernwärmeheizung - Warmwasser aus dem städtischen Netz - Wandkonstruktion in Großplattenbauweise - Raumhöhe: ca. **2,50 m**

# Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

## 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

**Karol Kostyrka**
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.