



Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin mit Gestaltungspotenzial

98,000 €

Baujahr 1930 2 Zimmer ~48 m²

Beschreibung

Geräumige 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von Stettin. Sie verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit einer zentralen Lage und hervorragender Infrastruktur. Ideal als eigenes Zuhause oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Die Wohnung bietet Gestaltungsspielraum nach individuellen Vorstellungen, ohne dass Elektrik oder Wasserleitungen erneuert werden müssen. Durch das Entfernen der

leichten Trennwand zwischen Schlafzimmer und Küche lässt sich bei Bedarf ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche schaffen.

Aufteilung und Ausstattung

- Wohnfläche: 47,80 m²
- 1. Obergeschoss in einem vierstöckigen Altbau aus dem Jahr 1930
- Raumhöhe: ca. 3,10 m
- Zwei nahezu gleich große Zimmer mit Basismöblierung
- Großer Flur mit geräumigem Einbauschränk
- Separate, helle Küche mit Gasherd; Anschluss für Induktionskochfeld vorbereitet
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschbecken
- Separates WC
- Ausrichtung zu zwei Seiten
- Neue Holzfenster in sehr gutem Zustand, teilweise kippbar
- Einbruchhemmende Wohnungstür
- Böden aus Parkett, Paneelen und Fliesen
- Fernwärme sowie Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Elektroinstallation nach Entfernung der Kachelöfen im Jahr 2000 erneuert, Kupferleitungen
- Erneuerte Wasserleitungen und Steigleitungen
- Digitales terrestrisches Fernsehen über die Dachantenne

Zur Wohnung gehört ein ca. 11 m² großer Kellerraum mit Betonboden und 12-V-Beleuchtung. Hinter einem per Fernbedienung verschließbaren Tor stehen Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Centrum, in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Einkaufszentrum Galaxy, Restaurants, Cafés, Banken, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Paketstationen und zahlreiche weitere Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Die wichtigen Straßenbahn- und Bushaltestellen am Grunwaldzki-Platz und Rodła-Platz ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Stadtteile Stettins. Der Żeromski-Park und

die Chrobry-Wälle liegen in Spazierentfernung; der Kasprowicz-Park ist etwa 2,5 km entfernt.

Details

Wohnung im Zentrum – Altbau mit Potenzial

Zum Verkauf steht eine 47,80 m² große Wohnung in zentraler Lage. Sie befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1930 mit insgesamt vier Etagen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Hohe Decken mit einer Raumhöhe von ca. 3,10 m verleihen den

Räumen ein großzügiges, luftiges Ambiente.

Ausstattung und Merkmale: - separate Küche

- Fernwärmeheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz

- neue Holzfenster

- Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und Parkett

- massive Ziegelbauweise

- Altbaucharakter in zentraler Wohnlage

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.

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.