



Stettin: Renovierungsbedürftige 4-Zimmerwohnung nahe Jasne Błonia

137,000 €

Baujahr 1940 4 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Vierzimmerwohnung an der Grenze von Pogodno und Śródmieście

Diese renovierungsbedürftige Wohnung mit **78,17 m²** befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, gedämmten vierstöckigen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1940. Die Lage an der ul. Mickiewicza, zwischen Aleja Wojska Polskiego und Aleja Bohaterów Warszawy, verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu den Jasne Błonia.

Die Wohnung ist **sofort verfügbar** und überzeugt mit einer Deckenhöhe von 2,68 m, angenehmen Ausblicken sowie Fenstern nach Norden und Süden.

Raumaufteilung

- Wohnraum, ca. 20,5 m², nahezu quadratisch geschnitten

- Zimmer, ca. 13,3 m², mit großzügigem Einbauschränk
- Zimmer, ca. 18 m², mit Zugang zu einem weiteren Zimmer von ca. 11 m²
- Separate Küche mit Fenster, ca. 8 m², ausgestattet mit Küchenmöbeln und Gasherd
- Badezimmer mit Fenster, ca. 4,6 m², mit Badewanne, Waschbecken, WC und Buderus-Gastherme
- Flur, ca. 5 m²
- Eigener Kellerraum, ca. 9,51 m²

In den Wohnräumen liegen Laminatböden, Küche und Bad sind mit Fliesen ausgestattet. Die Küche einschließlich Einbaumöbeln und Geräten sowie die Einbauschränke verbleiben in der Wohnung. Weiteres Mobiliar kann nach Absprache übernommen oder entfernt werden.

Ausstattung und Gebäude

- Neue PVC-Fenster
- Gasheizung und Warmwasser über Kombi-Gastherme
- Erneuerte Elektroinstallation vor dem Zähler
- Erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen
- Glasfaseranschluss, Kabel-TV und Gasanschluss
- Gepflegtes, wärme gedämmtes Backsteingebäude
- Parkmöglichkeiten im Innenhof ohne festen Stellplatz

Lage

Straßenbahnlinien 5, 7 und 9 bieten eine gute Verbindung in Richtung Pogodno, Bezrzecze, rechter Oderseite, Hauptbahnhof und Głębokie. Schulen und Kindergarten befinden sich in der Nähe. Die beliebten Grünanlagen Jasne Błonia sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Monatliche Betriebskosten: ca. €103 (PLN 450) zzgl. Gas und Strom nach Verbrauch.

Details

Renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung in Pogodno

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit **78,17 m² Wohnfläche** in der beliebten Wohngegend **Pogodno**.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, vierstöckigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1940** in solider Ziegelbauweise. Sie bietet viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: **20,5 m²**
- Zimmer: **15 m²**
- Zimmer: **11 m²**
- Zimmer: **13,5 m²**
- Separate Küche: **8 m²**
- Badezimmer: **4,6 m²**
- Kellerraum: **9,51 m²**

Die Immobilie verfügt über eine separate Küche, vier gut proportionierte Zimmer sowie einen zusätzlichen Kellerraum. Der Gebäudezustand ist gut.

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.