



Stettin-Niebuszewo: Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkplatz

155,000 €

Baujahr 1985 4 Zimmer ~73 m²

Beschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Niebuszewo

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in der Lenartowicza-Straße im beliebten Stadtteil Niebuszewo. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines niedrigen, sehr gut erhaltenen Wohngebäudes aus dem Jahr 1985 und bietet auf **72,96 m²** viel Platz für Familien oder Personen mit Homeoffice-Bedarf.

Das Objekt verfügt über ein genossenschaftliches Eigentumsrecht. Ein gemeinschaftlicher Parkplatz hinter dem Gebäude kann genutzt werden; es ist kein fester Stellplatz zugeordnet.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit ca. **22 m²** und Zugang zum ca. **7 m² großen Ostbalkon**
- Drei weitere Zimmer mit ca. **19 m², 16 m² und 10 m²**
- Separate Küche mit Fenster, ca. **8 m²**
- Badezimmer, ca. **4 m²**, mit Badewanne, Waschmaschinenplatz, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- Separates WC, ca. **1,2 m²**
- Flur mit praktischem Einbauschränk
- Kellerraum mit ca. **4,3 m²**

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Terrakotta im Küchenbereich und teilweise im Flur
- Badezimmer und WC mit Granitfliesen
- PVC-Fenster
- Elektroinstallation aus Kupfer
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Küche mit Möbeln, Backofen, Gas-Kochfeld, Elektroherd und Spüle
- Fensterorientierung nach Osten und Westen
- Raumhöhe ca. **2,55 m**

Das umzäunte Grundstück verfügt über Zufahrt von einer Asphaltstraße. Internet, Kabel-TV, Gas, Strom und Kanalisation sind vorhanden.

Die monatlichen Nebenkosten betragen **ca. €296 (PLN 1.300)** und beinhalten Vorauszahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie eine pauschale Gasgebühr von etwa **€2 (PLN 9)** pro Person.

Details

Wohnung im Stadtteil Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung mit einer Gesamtfläche von

72,96 m² in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1985**.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude in sehr gutem Zustand, errichtet

in Großplattenbauweise. Die Wohnräume sind nach Osten und Westen ausgerichtet.

Raumaufteilung

- 4 Zimmer mit ca. **22 m², 19 m², 10 m² und 16 m²**
- Separate Küche: ca. **8 m²**
- Badezimmer: ca. **4 m²**
- Separates WC: ca. **1,2 m²**
- Balkon: ca. **7 m²**

- Kellerraum: ca. **4,3 m²**

Das Gebäude verfügt über **3 Etagen**. Die Raumhöhe beträgt ca. **2,55 m**.

Die Wohnung befindet sich in gutem Ausstattungszustand und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit separater Küche, Balkon und zusätzlichem Kellerraum.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten Balkon

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.