



Zentrale Altbauwohnung in Stettin mit 3 Zimmern und 3,40 m Deckenhöhe

152,000 € (645,000 PLN)

Rok budowy 1920 3 Pokoje ~90 m²

Opis

Geräumige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Zentrum von Szczecin, in einem ansprechenden Altbau aus dem Jahr 1920. Sie liegt in einer äußerst begehrten Lage mit hervorragender Anbindung und umfassender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Hochschulen, Dienstleistungen und Bushaltestellen sind alle fußläufig erreichbar. Auch der wunderschöne Kasprowicza-Park lädt in wenigen Gehminuten zu Spaziergängen und Erholung ein.

Highlights der Wohnung

- **Gesamtfläche:** ca. 89,83 m²
- **Zimmeranzahl:** 3 große Zimmer mit ca. 26 m², 24 m² und 16 m²
- **Küche:** separate, helle Küche mit ca. 12 m²
- **Badezimmer:** mit Fenster, Dusche und WC
- **Praktischer Hauswirtschaftsraum/Abstellkammer**
- **Zusätzlicher Vorraum/Flur**

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 3-stöckigen, gepflegten Gebäudes mit einer sauberen Treppenanlage. Es gibt keine Sozialwohnungen im Haus.

Die großzügigen Räume mit einer Deckenhöhe von ca. 3,40 m schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die doppelseitige Ausrichtung (Nord/Süd) sorgt für viel Tageslicht – mit Blick sowohl auf die Straße als auch auf den ruhigen Innenhof.

Zustand & Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt, benötigt aber leichte Renovierungsarbeiten, um ihr neues Leben einzuhauchen. Die Ausstattung umfasst:

- Kunststofffenster (PVC)
- Bodenbeläge in Form von langlebigen Paneelen
- Neue Gastherme (Zweikreissystem) zur Beheizung und Warmwasserversorgung – kürzlich installiert, mit Garantie
- Gasheizung und zusätzlicher Kaminofen
- Gegensprechanlage vorhanden

Einbauküche und weitere fest installierte Möbel bleiben in der Wohnung. Auf Wunsch kann auch weiteres Mobiliar, wie auf den Fotos zu sehen, übernommen werden.

Weitere Informationen

- Monatliches Hausgeld: ca. €95 (PLN 405) inkl. Rücklagen, Wasser, Hausverwaltung
- Gas- und Stromkosten werden nach individuellem Verbrauch abgerechnet

- Bezugsfertig ab: 17.01.2025

Diese wundervolle Immobilie bietet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Menschen im Homeoffice an. Dank der zentralen Lage und der attraktiven Aufteilung ist sie auch eine tolle Wahl für Kapitalanleger oder als Zweitwohnsitz.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme dieser Altbauwohnung überzeugen!

Szczegóły

Eigenschaften der Immobilie

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 17.01.2025
- **Stadtteil – Wohnsiedlung:** Zentrum
- **Gesamtfläche:** 89,83 m²
- **Gebäudetyp:** Altbau
- **Baujahr:** 1920
- **Zustand:** Leichte Renovierung erforderlich
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Separate Küche
- **Küchenfläche:** 12 m²
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Zimmergrößen:** 26 m², 24 m², 16 m²
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Raumhöhe:** 3,40 m
- **Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Kamin

- **Gasanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja
- **Bodenbelag:** Paneele

Umgebung und Infrastruktur

- **Nächster Park:** in der Nähe
- **Nächstes Geschäft:** in der Nähe
- **Nächster Kindergarten:** in der Nähe
- **Nächste Grundschule:** in der Nähe
- **Nächste Hochschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Nächstes Restaurant/Café:** in der Nähe
- **Nächstes Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Nächste Bank:** in der Nähe

Cechy nieruchomości

Gas

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41