



Charmante 2-3-Zimmer-Villenwohnung mit Garten in ruhiger Lage in Stettin

157,000 € (669,000 PLN)

Rok budowy 1945 2 Pokoje ~41 m²

Opis

Charmante 2-3-Zimmer-Wohnung in stilvoller Villa - Osiedle Słoneczne

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten, gemütlichen und komfortablen Wohnung im 1. Obergeschoss einer eleganten Villa, gelegen in einem ruhigen und grünen Viertel im beliebten Stadtteil Osiedle Słoneczne.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige, gepflegte Umgebung mit niedriger Bebauung bevorzugen, ohne auf den Komfort städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Raumaufteilung:

- **Großzügiges Wohnzimmer**, von dem ein Zugang zu einem kleinen zusätzlichen Schlafzimmer oder Arbeitszimmer führt
- **Zweites, großes Schlafzimmer** mit aktuell genutzter Schlafmöglichkeit
- **Separate, helle Küche** mit Fenster – ausgestattet mit modernen Einbaumöbeln und allen wichtigen Küchengeräten. Dank der durchdachten Raumaufteilung ist auch Platz für einen Esstisch vorhanden
- **Badezimmer** mit Dusche
- **Flur** mit integrierten Staumöglichkeiten

Die im Grundbuch eingetragene Wohnfläche beträgt 41,46 m², die tatsächlich nutzbare Fläche nach Bodenmaß jedoch rund 60 m² – perfekt für alle, die mehr Raum zum Leben suchen.

Ausstattung & Besonderheiten:

- Gebäudeart: charmante **Villa aus dem Jahr 1945**, gepflegter Zustand
- Bauweise: **massives Mauerwerk (Ziegel)**
- **Gaszentralheizung**, Gasanschluss vorhanden
- Moderne, **pflegeleichte Kunststofffenster**
- Gepflegtes Grundstück mit **vollständiger Umzäunung**
- **Privater Gartenanteil** hinter dem Gebäude – ideal für entspannte Stunden im Grünen
- Zugehöriger **Garage (Blech)** auf städtischem Boden (Kaufoption möglich, letzter Schätzwert €1.890 (PLN 8.000))

Die Villa liegt in einer hervorragend angebundenen Lage – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zögern Sie nicht – diese attraktive Wohnung in ruhiger Lage mit hochwertiger Ausstattung und Gartenanteil bietet ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Szczegóły

Immobilientyp: Wohnung

Stadtteil – Wohngebiet: Słoneczne

Gesamtfläche: 41,46 m²

Gebäudetyp: Villa

Baujahr: 1945

Standard: Ideal

Gebäudezustand: Gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

1

Heizung: Gas-Zentralheizung

Gasanschluss: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Einfriedung: Komplett umzäunt

Garage: Ja

Monatliche Kosten:

- Hausrat- und Gebäudeversicherung,

Heizung, Wasser, Abwasser, Strom,

Gebühren für Müllentsorgung und

Wartung: €188 (PLN 796)

Cechy nieruchomości

Gas Zaun Garage Garten

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