



## Stettin: Helle 4-Zimmer-DG-Wohnung im Altbau nahe Jasne Błonia in Niebuszewo

**175,000 € (740,000 PLN)**

Rok budowy 1969    4 Pokoje    ~80 m<sup>2</sup>

### Opis

**Helle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gepflegtem Altbau – Niebuszewo, nahe Jasne Błonia**

Wir präsentieren Ihnen eine charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in einem renovierten Altbau, gelegen im beliebten Stadtteil Niebuszewo – nur wenige Minuten von den Grünanlagen Jasne Błonia entfernt.

**Raumaufteilung:** - Wohnzimmer mit offener Küche - Drei Schlafzimmer -  
Küchenbereich in Form eines offenen Kochbereichs - Badezimmer mit Fenster - Flur

**Ausstattung:** Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und benötigt lediglich eine leichte Auffrischung. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur wurden Laminatböden verlegt, die Wände sind glatt verputzt und gestrichen. In der Küche und im Bad wurden Fliesen auf Böden und Wänden angebracht.

Die Dachflächenfenster sind aus Holz und wurden modernisiert. Die Eingangstür ist eine solide Metalltür mit Einbruchschutz.

**Komfort und Belichtung:** Die helle und sonnige Wohnung bietet Fenster auf der Süd- und Nordseite (Küche und Bad nach Norden). Heizung und Warmwasser werden zentral über das städtische Versorgungsnetz bereitgestellt.

**Gebäudezustand:** Das Gebäude ist wärmegeklämt. Das Treppenhaus ist in sehr gepflegtem und modernisiertem Zustand. Zusätzlich ist ein Türsprechanlage vorhanden.

**Besonderheiten:** Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche – ideal für Familien und Paare. Im Wohnzimmer wurde eine Klimaanlage installiert, die über den Schornsteinanschluss betrieben wird.

**Nebenkosten:** Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €258 (PLN 1.100) und beinhaltet:

- Heizkosten
- Warmwasser
- Instandhaltungsrücklage
- Betriebskosten
- Müllentsorgung

**Lage:** Diese Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage. In direkter Umgebung befinden sich der Markt "Manhattan", zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Arztpraxis, die Post, Banken und vieles mehr. Das Einkaufszentrum "Galaxy" ist in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar. Die Lage bietet eine vollständige städtische Infrastruktur.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Direkt vor dem Gebäude befinden sich Straßenbahnhaltestellen sowie ein Busdepot – beste Verbindung in alle Stadtteile.

**Rechtliche Situation:** Vollständiges Eigentum mit Grundbucheintrag.

**Ideal für:** Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage zur Vermietung oder als gemütliches Zuhause für eine Familie mit Kindern.

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!**

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 08.04.2025

**Stadtteil:** Niebuszewo

**Gesamtfläche:** 80,04 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1969

**Standard:** Gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Küchenfläche:** 3,3 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 9,41 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 30 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
3

**Raumhöhe:** 2,75 m

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Elektroherd:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Laminat, Terrakotta

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad
- Park
- Supermarkt
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

## 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