



## Modernes Maisonette-Apartment in Stettin-Niebuszewo – Bezugsfrei ab August 2025

**164,000 € (699,000 PLN)**

Rok budowy 1999   3 Pokoje   ~78 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernisiertes Maisonette-Apartment in Niebuszewo – Einziehen und Wohlfühlen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll renovierte und im Jahr 2024 modernisierte Maisonette-Apartment vereint großzügige Raumaufteilung mit Komfort und idealer Lage im beliebten Stadtteil Niebuszewo in Stettin.

## Wohnfläche & Aufteilung

Die Wohnung verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 78,2 m<sup>2</sup>** und eine **Gesamtfläche von rund 102,6 m<sup>2</sup>** (eingetragene Fläche im Grundbuch: 58,3 m<sup>2</sup> ohne Galerie). Die clevere Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Wohnideen über zwei Ebenen.

- **Wohnzimmer:** ca. 22 m<sup>2</sup>
- **Schlafbereich / zweites Zimmer:** ca. 23,6 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 4,6 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschine
- **Separates WC:** ca. 1 m<sup>2</sup>
- **Offene Küche** im modernen Stil, ausgestattet mit Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen

## Ausstattung & Extras

- **Renoviert** im Jahr 2024 – sofort bezugsfertig
- **Ziegelbau** aus dem Jahr 1999
- **Sehr guter Standard**
- **Bodenbeläge:** Laminat, Fliesen und Teppich
- **Deckenhöhe:** ca. 2,60 m
- **Kunststofffenster** mit Blick nach Osten und Westen
- **Individuelle Lösungen** wie ein begehbarer Kleiderschrank

## Komfort & Sicherheit

- **Fernwärme** und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- **Internet** und **Kabelfernsehen** vorhanden
- **Sicherheitsmerkmale:** Gegensprechanlage, Videoüberwachung, Zugangsschutz
- **Vollständig umzäuntes Gelände**

## Infrastruktur & Umgebung

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Schulen und Kindergärten bequem erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung in direkter Umgebung

- Grünflächen und Parks in fußläufiger Entfernung – ideal für Freizeit und Erholung
- Fitnesscenter und medizinische Einrichtungen schnell erreichbar
- Kinderspielplatz ganz in der Nähe

### Verfügbarkeit

Das Apartment ist **ab dem 30. August 2025** bezugsfrei – perfekt zur Planung eines stressfreien Umzugs.

---

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage. Die moderne Ausstattung, großzügigen Flächen und erstklassige Lage machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

**Monatliche Gebühren an die Hausverwaltung:** ca. **€260** (PLN 1.100) einschließlich Heizkosten und Wasser.

Zögern Sie nicht: Diese Wohnung bietet viel Potenzial und wartet auf neue Besitzer mit einem Sinn für Qualität und Komfort.

## Szczegóły

**Wohnung in Niebuszewo – Bezugsfrei ab 30.08.2025**

**Allgemeine Informationen:** - Objekttyp: Wohnung

- Lage: Stadtteil Niebuszewo
- Wohnfläche: 78,20 m<sup>2</sup>
- Gebäudetyp: Wohnblock
- Baujahr: 1999
- Zustand der Wohnung: Sehr gut
- Zustand des Gebäudes: Gut
- Bauweise: Ziegel
- Geschossanzahl: 4 (inkl. Erdgeschoss)
- Raumhöhe: 2,60 m

**Räumlichkeiten:** - Wohnzimmer: 22 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 23,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,6 m<sup>2</sup> (ausgestattet mit WC, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschbecken und Waschmaschine)
- Separates WC: 1 m<sup>2</sup>
- Küche: Offene Küche (Küchenzeile)

**Ausstattung:** - Fenster: Kunststofffenster

- Bodenbeläge: Paneele, Fliesen, Teppich
- Garderobe: Vorhanden
- Ausblick: Osten und Westen
- Vollständig umzäuntes Gelände
- Heizung: Fernwärme

- Warmwasser: Fernwärme
- Gasanschluss: Ja
- Internetanschluss: Ja
- Kabel-TV: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja

Alle angegebenen Beträge sind  
Bruttowerte.

### **Sicherheitsausstattung:** -

- Gegensprechanlage: Ja
- Schutzanlage: Ja
- Videoüberwachung: Ja

**Lage & Umgebung:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Park
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten und Grundschule
- Apotheke
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

### **Nebenkosten:**

- Monatliches Hausgeld: €188 (PLN 800)
- Vorschuss für Heizung: €59 (PLN 250)
- Rücklagenzahlung: €35 (PLN 150)
- Müllabfuhr: €18 (PLN 75)
- Wasser- und Abwasserpauschale: €24 (PLN 100)

## Cechy nieruchomości

Gas Sicherheit Zaun Garderobe Aufzug

## 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