



## Modernisierte Maisonettewohnung in Stettin-Niebuszewo mit durchdachtem Raumkonzept

**164,000 € (699,000 PLN)**

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

### Opis

**Charmantes, zweistöckiges Apartment in Niebuszewo – stilvoll renoviert 2024**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschön gestaltete und 2024 frisch renovierte Maisonette-Wohnung kombiniert modernen Komfort mit durchdachtem Design und liegt in einem gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 1999 im beliebten Stadtteil Niebuszewo.

## Aufteilung & Ausstattung

Die Nutzfläche von ca. 58,3 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch) erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 78,2 m<sup>2</sup>. Das Haus hat vier Etagen – die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk (ohne Aufzug).

### **Untere Ebene (ca. 58,3 m<sup>2</sup> Nutzfläche | ca. 68,9 m<sup>2</sup> gesamte Fläche):** - Heller,

großzügiger Wohnbereich mit moderner offener Küche

- Stilvolle Treppe mit Zugang zur Dachgeschoss-Ebene
- Ruhiges Schlafzimmer mit Westausrichtung
- Badezimmer mit Dusche und WC (ca. 4,6 m<sup>2</sup>)
- Funktioneller Eingangsbereich mit viel Stauraum

### **Obere Ebene (ca. 19 m<sup>2</sup> Nutzfläche | ca. 33,7 m<sup>2</sup> gesamte Fläche):** - Einladender,

offener Raum mit Schlafbereich – ideal als Gästezimmer oder Arbeitsbereich

- Separates Zimmer – derzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt

Alle Räume sind durchdacht gestaltet und geschmackvoll eingerichtet. Die Wohnung besticht durch einen eleganten, klaren Stil und hohe Funktionalität. Fenster nach Osten (Wohnzimmer und Küche) und Westen (Schlafzimmer) sorgen für angenehmes Licht zu jeder Tageszeit.

## Technische Ausstattung & Komfort

- Zentrale Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Zusätzlicher Stromverbrauch nach Bedarf
- Gasanschluss vorhanden (momentan stillgelegt, Reaktivierung möglich)
- Internet- und Kabelanschluss verfügbar
- Kunststofffenster, pflegeleichte Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Laminat
- Hochwertige Küchenausstattung inklusive: Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- Badezimmer mit Waschmaschine und Handtuchheizkörper
- Gepflegte Einbauten und Möbel können auf Wunsch übernommen werden

## Gemeinschaft & Umgebung

Das Wohngebäude steht in einer geschlossenen, überwachten Wohnanlage mit Zugangskontrolle und eigenem Spielplatz – sicher und familienfreundlich.

**Erreichbarkeit & Lage:** - Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – in der Nähe einer Straßenbahnlinie

- Nur wenige Schritte vom bekannten Markt Manhattan entfernt
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:
- Supermärkte, Apotheken, Bank, Fitnessstudio
- Schulen, Kindergarten und Parkanlagen ganz in der Nähe

### **Weitere Hinweise:**

- Monatliches Hausgeld: ca. €188 (PLN 800)

*Enthält Abschläge für Heizkosten, Wasser, Müllentsorgung, Reparaturfonds, Hausverwaltung und Sicherheit.*

### **Bezugsfrei ab dem 30.08.2025**

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die modernes Wohnen in urbaner Lage zu schätzen wissen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Szczegóły

### **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Niebuszewo – bezugsfrei ab 30.08.2025**

**Lage:** Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Niebuszewo in ruhiger Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Park, Supermarkt, Grundschule, Kindergarten, Apotheke, Spielplatz, Fitnessstudio, Bank und Krankenhaus befinden sich in der Nähe.

**Objektart:** Wohnung

**Baujahr:** 1999

**Gesamtfläche:** 78,20 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Etagenhöhe:** ca. 2,60 m

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Bauweise:** massive Ziegelbauweise

**Ausrichtung:** Ost und West

**Zustand des Gebäudes:** gut

**Standard:** sehr gut

**Zugang:** über eine lokale Straße

**Wohnungsausstattung:** -

**Zimmeranzahl:** 3 - **Zimmergrößen:** 22 m<sup>2</sup> und 23,6 m<sup>2</sup> (weitere Fläche entfällt auf Küche und Flur) - **Badezimmerfläche:** 4,6 m<sup>2</sup>

- **WC separat:** 1 m<sup>2</sup> - **Küche:** offener

Küchenbereich - **Bodenbeläge:** Teppich, Fliesen, Laminat

- **Fenster:** Kunststofffenster

**Bad- und Küchenausstattung:** -  
**Badezimmer:** Waschmaschine,  
Handtuchheizkörper, Waschbecken, WC,  
Dusche  
- **Küche:** Kühlschrank, Backofen,  
Geschirrspüler

**Technik & Medien:** - Internetanschluss  
vorhanden  
- **Kabelfernsehen vorhanden** -  
**Fernwärme-Zentralheizung**  
- **Warmwasser aus dem städtischen  
Netz**  
- **Gasanschluss vorhanden**

**Sicherheit:** - **Vollständig umzäuntes  
Grundstück**  
- **Zutrittskontrolle durch  
Gegensprechanlage**  
- **Videoüberwachung vorhanden**  
- **Sicherheitsdienst vorhanden**

**Zusätzliche Merkmale:** - **Garderobe  
vorhanden**

**Verfügbarkeit:** Ab dem 30. August 2025

Diese attraktive Wohnung vereint Komfort,  
Sicherheit und zentrale Lage in einem  
gepflegten Gebäude – ideal für Familien  
oder Paare, die stadtnah wohnen  
möchten.

## **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