



## Stilvoll modernisierte Maisonette im beliebten Stadtteil Niebuszewo in Stettin

**182,000 € (770,000 PLN)**

Rok budowy 1930 3 Pokoje ~67 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoll modernisierte Maisonette-Wohnung im Herzen von Niebuszewo

Willkommen in dieser einzigartigen, liebevoll modernisierten Wohnung im charmanten Stadtteil Niebuszewo! Die Immobilie befindet sich im dritten und obersten Stockwerk eines gepflegten und sanierten Altbaus aus dem Jahr 1930. Hier trifft Geschichte auf stilvolle, moderne Wohnkultur – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

#### Beschreibung

Diese ca. 67,20 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die sowohl funktional als auch ästhetisch ist. Sie wurde vor nur

drei Jahren vollständig modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand – perfekt zum sofortigen Einzug!

Die Wohnung umfasst:

- **Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche** – Helle Räume mit modernen Fensterlösungen und viel Platz für Geselligkeit.
- **Separates Schlafzimmer** – Mit Platz für ein Doppelbett und Stauraum.
- **Elegantes Badezimmer** – Mit geschmackvoller Ausstattung und einer hochwertigen Duschkabine.
- **Einladender Flur** – Der zentrale Zugang zu allen Bereichen der Wohnung.
- **Begehrter Kleiderschrank** – Gut durchdachter Stauraum für Ihre Garderobe.
- **Gemütliche Schlafempore** – Eine charmante Zusatzfläche, ideal z. B. als zweites Schlafzimmer oder Gästezimmer.

### Ausstattung

- **Heizung & Warmwasser:** Moderne, energieeffiziente Wärmepumpe – wirtschaftlich und umweltfreundlich.
- **Fenster:** Kunststofffenster in allen Räumen.
- **Internet, Telefon, Kabelfernsehen sowie Gegensprechanlage vorhanden.**
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima auch im Sommer.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten technischen wie optischen Zustand. Alle Materialien wurden mit hoher Sorgfalt gewählt und verbaut – ursprünglich geplant für den Eigenbedarf der aktuellen Eigentümer.

### Lage

Die Wohngegend in Niebuszewo bietet eine Kombination aus Urbanität und Ruhe. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Parks und Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar – eine attraktive Lage für Paare, Familien oder Singles gleichermaßen.

## Sonstiges

- **Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage und Wasser (bei 4 Personen):** €123 (PLN 520)
- Die Immobilie kann kurzfristig übernommen werden, auf Wunsch ist aber auch ein späterer Übergabetermin möglich – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause näherzubringen!

## Szczegóły

### Eigentumswohnung in Niebuszewo

**Objektart:** Wohnung

**Lage:** Niebuszewo, Szczecin

**Gesamtfläche:** 67,20 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Altbau (Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1930

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Fenster:** Kunststofffenster

### Ausstattung:

- **Küche:** Separat mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Klimaanlage:** Ja
- **Festnetzanschluss:** Ja
- **Internet:** Ja

• **Kabelfernsehen:** Ja

• **Gegensprechanlage:** Ja

**Monatliche Mietkosten:** €106 (PLN 450)

Diese stilvolle, gut ausgestattete Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand sowohl innen als auch am Gebäude selbst. Sie liegt im beliebten Stadtteil Niebuszewo und befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1930. Die 67,20 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Küche mit Fenster sowie ein modernes Badezimmer.

Dank der vorhandenen Klimaanlage, Internetanschluss, Telefonausstattung und Kabel-TV ist sie sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage ideal geeignet.

## Cechy nieruchomości

Klimaanlage

## 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