



## Stettin: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Panoramablick

**200,000 € (849,000 PLN)**

Rok budowy 2008   3 Pokoje   ~70 m<sup>2</sup>

### Opis

**Helles 3-Zimmer-Apartment mit Panoramablick und großer Terrasse in Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Ruhe, Komfort und modernes Wohnen aufeinandertreffen. Diese bezugsfertige, lichtdurchflutete Wohnung liegt am Übergang der beliebten Stadtteile Niebuszewo und Warszewo – einer ruhigen, grünen Gegend mit bester Infrastruktur.

### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr: 2008**

- Etage: 6. von 7 (mit Aufzug)
- Terrasse mit Fernblick
- Sehr guter Zustand – bezugsbereit
- Verfügbarkeit: ab dem 17. November 2025

Hier erwarten Sie durchdachte Räume, viel Tageslicht und ein eleganter, zeitloser Stil mit hochwertiger Ausstattung:

### Raumaufteilung

- **Offenes Wohn- und Esszimmer mit Küche (ca. 33 m<sup>2</sup>)**

Der großzügige Bereich lädt zum Wohnen, Kochen und Verweilen ein – die zahlreichen Fenster durchfluten den Raum mit Licht.

Die Küche ist mit Fenster, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle ausgestattet.

- **Zwei separat begehbare Schlafzimmer (10,63 m<sup>2</sup> und 9,89 m<sup>2</sup>)**

Ideal als Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon sowie als Kinder- oder Arbeitszimmer.

- **Modernes Badezimmer mit neuer Dusche**

Stilvolle Details sorgen für Wohlfühlatmosphäre beim Start in den Tag.

- **Gäste-WC**

- **Großzügiger Flur mit Stauraumlösungen**

Praktische Einbauschränke und eine durchdachte Raumaufteilung bieten viel Platz für Ihr tägliches Leben.

### Besondere Extras

- **Große Terrasse (15,4 m<sup>2</sup>)** – mit herrlichem Blick über die Dächer von Szczecin.

Perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende mit Freunden.

- **Kellerabteil (3 m<sup>2</sup>)** – sicher und direkt im Gebäude erreichbar.

- **Weitere optionale Flächen im Gebäude:**

- Zwei Stellplätze in der Tiefgarage

- Separater Abstellraum (3,6 m<sup>2</sup>)

### Technischer Zustand

- Neue Fenster (2024) – exzellente Wärme- und Schalldämmung
- Heizkörper von Buderus – effizient und sparsam

- Beheizung und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz
- Monatskosten: ca. €189 (PLN 800) bei einem 4-Personen-Haushalt inkl. Wasser, Heizung und Hausverwaltung
- Bodenbeläge: hochwertige Laminatpaneele
- Gepflegter Aufzug, saubere Allgemeinflächen

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Wohngegenden Szczecins. In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken**
- **Kindergärten, Grundschule und Spielplätze**
- **Bushaltestellen mit Anbindung an die Innenstadt**
- **Viel Grün und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**

**Fazit:** Diese Immobilie kombiniert Großzügigkeit, durchdachte Ausstattung und eine exzellente Lage – ein echtes Wohlfühl-Zuhause zum Einziehen und Losleben.

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und entdecken Sie, wie schön Wohnen in Szczecin sein kann!

### Szczegóły

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 17.11.2025

**Stadtteil:** Niebuszewo

**Gesamtfläche:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2008

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Anzahl WC:** 1

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 7

**Raumhöhe:** 2,70 m

**Warmwasser:** Fernversorgung

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Bodenbelag:** Paneele

**Garage:** Ja

**Ausstattung:**

- Backofen

- Geschirrspüler

- Mikrowelle

- Gegensprechanlage

### Umgebung:

- Geschäft: in der Nähe
- Kita: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

- Apotheke: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

**Frühere Preisangabe:** €207.313 (PLN 879.000)

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Garage   Balkon

## 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