



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

**164,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1999   3 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **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 Raumauflteilung 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 Küchenschrank, 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.

## Details

### 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)

## Eigenschaften der Immobilie

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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.