



## Modernisierte Maisonettewohnung in Stettin-Niebuszewo mit durchdachtem Raumkonzept

**164,000 € (699,000 PLN)**

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

### Beschreibung

**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 begehbare 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!

## Details

### 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.

## **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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

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.