



## Stilvoll modernisierte Maisonette im beliebten Stadtteil Niebuszewo in Stettin

**182,000 € (770,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### 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.
- **Begehbbarer 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!

## Details

### 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.

## Eigenschaften der Immobilie

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.

## 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.