



Stettin: Charmante 3-Zimmer- Altbauwohnung mit Kamin und Gartenblick in Niebuszewo

141,000 € (600,000 PLN)

Baujahr 1903 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einer stilvoll
sanierten Stadtvilla in Szczecin-Niebuszewo**

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines eindrucksvoll renovierten Altbaus, nur wenige Schritte vom idyllischen dendrologischen Garten Stefan Kownas entfernt.

Raumaufteilung:

- Geräumiges Wohnzimmer mit funktionierendem Kamin, ca. 20 m²

- Schlafzimmer, ca. 18 m²
- Weitere Zimmer mit offener Galerie/Empore, ca. 16 m²
- Helle Küche mit Tageslicht, ca. 10 m²
- Separate Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- Flur mit Einbauschrank (Schiebetürsystem)

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. In allen Wohnräumen sind moderne Laminatböden verlegt, die Wände frisch gestrichen. Die Fenster sind energieeffiziente Kunststofffenster (PVC). Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen über eine neue, moderne Gas-Brennwerttherme mit doppelwandigem Edelstahlschornstein.

Alle Installationen (Elektrik, Wasser, Abwasser, Gas) wurden erneuert. WC und Bad sind separat – ideal für Familien oder als Wohngemeinschaft. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und den Bewohnern steht ein großzügiger, abgeschlossener Innenhof mit Pkw-Stellplätzen zur Verfügung.

Lage:

Die Immobilie liegt in einer hervorragend angebundenen Lage von Szczecin-Niebuszewo, mit bequemer Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und grünen Erholungszonen.

Ob als Stadtwohnung, Familienwohnung oder interessante Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch Lage, Ausstattung und Flair.

Zusätzliche Hinweise:

- Monatliches Hausgeld: ca. €140 (PLN 600)
- Grundsteuer: ca. €7 (PLN 30) monatlich

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Altbauwohnung.

Details

Eigentumswohnung in Niebuszewo - mit Charme und Potenzial

Verfügbar ab: 05.03.2025

Stadtteil: Niebuszewo

Wohnfläche: 71,84 m²

Gebäudetyp: Altbau (Baujahr 1903)

Etage: Erdgeschoss (insgesamt 3
Etagen)

Raumhöhe: 3,20 m

Diese charmante Erdgeschosswohnung im beliebten Stadtteil Niebuszewo bietet Ihnen auf 71,84 m² eine gelungene Kombination aus Altbauflair und funktionalem Grundriss. Die Wohnung befindet sich in einem ideal erhaltenen Gebäude aus dem Jahr 1903 und ist aufgrund ihrer soliden Substanz ideal für Käufer, die mit nur kleinen Renovierungsarbeiten sofort einziehen möchten.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 18 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 16 m²
- **Küche:** ca. 10 m², mit Fenster
- **Badezimmer:** 1
- **Separates WC:** 1

Die großzügige Deckenhöhe von 3,20 m vermittelt ein offenes Raumgefühl und unterstreicht den klassischen Altbau-Charakter. Die Fenster sind modern und aus Kunststoff, die Böden mit pflegeleichten Paneelen ausgestattet.

Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (C.O. GAZOWE)
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Kamin:** Ja
- **Keller:** ja, 7,55 m²
- **Fensterblick:** nach Osten und Westen

Anschlüsse und Medien:

- Telefonanschluss: ja
- Internet: ja
- Kabel-TV: ja
- Gasanschluss: ja
- Gegensprechanlage: ja
- Kühlschrank: vorhanden

Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße (Siedlungsstraße) in

Niebuszewo und überzeugt durch die Nähe zu:

- **Parks** - ideal zum Spazieren oder Entspannen
- **Einkaufsmöglichkeiten** - diverse Geschäfte fußläufig erreichbar
- **Kindergärten & Schulen** - in direkter Umgebung
- **Apotheken & medizinische Versorgung** - schnell erreichbar

- **Öffentliche Verkehrsmittel** - Haltestellen in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die den Altbaucharme lieben und eine zentrale, aber ruhige Wohnlage in Szczecin suchen. Ob als Eigenheim oder zur Kapitalanlage – hier investieren Sie in Qualität und Lage.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller Gas Kamin Garten

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.

Immobilien in Westpommern

#431438

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.