



## Stettin: Helle 4-Zimmer-DG-Wohnung im Altbau nahe Jasne Błonia in Niebuszewo

**175,000 € (740,000 PLN)**

Baujahr 1969   4 Zimmer   ~80 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gepflegtem Altbau -  
Niebuszewo, nahe Jasne Błonia**

Wir präsentieren Ihnen eine charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in einem renovierten Altbau, gelegen im beliebten Stadtteil Niebuszewo - nur wenige Minuten von den Grünanlagen Jasne Błonia entfernt.

**Raumaufteilung:** - Wohnzimmer mit offener Küche - Drei Schlafzimmer -  
Küchenbereich in Form eines offenen Kochbereichs - Badezimmer mit Fenster  
- Flur

**Ausstattung:** Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und benötigt lediglich eine leichte Auffrischung. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur wurden Laminatböden verlegt, die Wände sind glatt verputzt und gestrichen. In der Küche und im Bad wurden Fliesen auf Böden und Wänden angebracht.

Die Dachflächenfenster sind aus Holz und wurden modernisiert. Die Eingangstür ist eine solide Metaltür mit Einbruchschutz.

**Komfort und Belichtung:** Die helle und sonnige Wohnung bietet Fenster auf der Süd- und Nordseite (Küche und Bad nach Norden). Heizung und Warmwasser werden zentral über das städtische Versorgungsnetz bereitgestellt.

**Gebäudezustand:** Das Gebäude ist wärmegeklämt. Das Treppenhaus ist in sehr gepflegtem und modernisiertem Zustand. Zusätzlich ist ein Türsprechanlage vorhanden.

**Besonderheiten:** Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche – ideal für Familien und Paare. Im Wohnzimmer wurde eine Klimaanlage installiert, die über den Schornsteinanschluss betrieben wird.

**Nebenkosten:** Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €258 (PLN 1.100) und beinhaltet:

- Heizkosten
- Warmwasser
- Instandhaltungsrücklage
- Betriebskosten
- Müllentsorgung

**Lage:** Diese Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage. In direkter Umgebung befinden sich der Markt "Manhattan", zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Arztpraxis, die Post, Banken und vieles mehr. Das Einkaufszentrum "Galaxy" ist in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar. Die Lage bietet eine vollständige städtische Infrastruktur.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Direkt vor dem Gebäude befinden sich Straßenbahnhaltestellen sowie ein Busdepot – beste Verbindung in alle Stadtteile.

**Rechtliche Situation:** Vollständiges Eigentum mit Grundbucheintrag.

**Ideal für:** Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage zur Vermietung oder als gemütliches Zuhause für eine Familie mit Kindern.

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!**

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 08.04.2025

**Stadtteil:** Niebuszewo

**Gesamtfläche:** 80,04 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1969

**Standard:** Gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Küchenfläche:** 3,3 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 9,41 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 30 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Raumhöhe:** 2,75 m

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Elektroherd:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Laminat, Terrakotta

### In der Nähe befinden sich:

- Schwimmbad
- Park
- Supermarkt
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas

## 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.