



## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in moderner Anlage in Stettin-Niebuszewo

**208,000 € (879,000 PLN)**

Baujahr 2008   3 Zimmer   ~70 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage in moderner Wohnanlage – Niebuszewo, Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hellen und äußerst geräumigen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im begehrten Stadtteil Niebuszewo. Die Immobilie befindet sich im 6. Obergeschoss eines modernen Apartmentgebäudes mit Aufzug, erbaut im Jahr 2008, in direkter Nähe zur Stara Cegielnia an der Straße Przyjaciół Żołnierza. Der durchdachte Grundriss trennt den Wohn- und Schlafbereich und bietet optimalen Komfort für die ganze Familie.

### Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung mit großzügigen Wohnflächen, die sowohl Ruhe als auch ein geselliges Miteinander ermöglichen. Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, was für natürliches Licht sorgt.

### Ausstattung & Highlights

- 2 separate Stellplätze in der Tiefgarage (jeweils mit eigenem Grundbucheintrag)
- Aufzug für bequemen Zugang zu allen Etagen
- Fensterküche mit moderner Ausstattung und reichlich Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne und zusätzlichem separatem WC
- Hochwertiger Bodenbelag aus modernen Paneelen
- Stadtwasser und Fernwärme heizen die Wohnung effizient
- Technische Ausstattung: Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle
- Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit

### Lage

Die Immobilie liegt an der Grenze von Warszewo und Niebuszewo – eine der gefragtesten Wohnlagen in Szczecin. Diese Umgebung verbindet grüne Ruhe mit urbanem Komfort. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bildungseinrichtungen, sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht schnellen Zugang zum Stadtzentrum. Parks und Freizeitflächen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung.

### Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem **01.09.2025** – planen Sie schon jetzt Ihr neues Zuhause!

### Fazit

Diese stilvolle Wohnung ist die ideale Wahl für Familien oder anspruchsvolle Käufer:innen, die ein komfortables und funktionelles Zuhause in einer

verkehrsgünstigen und dennoch ruhigen Lage suchen. Der moderne Baustil, die hochwertige Ausstattung und die zwei Tiefgaragenplätze machen dieses Angebot besonders attraktiv. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Szczecin – komfortabel, durchdacht und einfach zum Wohlfühlen.

**Zzgl. Tiefgaragenplätze: je €8.220 (PLN 35.000)**

## Details

**Zu vermieten: Modernes  
Apartment in Niebuszewo**

**Verfügbar ab:** 01.09.2025

**Stadtteil:** Niebuszewo

**Gesamtfläche:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Immobilientyp:** Apartment

**Baujahr:** 2008

**Zustand:** Sehr gut

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 7

**Raumhöhe:** 2,70 m

**Ausstattung:**

- **Küche:** Mit Fenster, ausgestattet mit Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- **Badezimmer:** 1

- **WC:** 1
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Fahrstuhl:** Vorhanden
- **Gegensprechanlage:** Vorhanden
- **Garage:** Verfügbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In unmittelbarer Nähe

**Mietkosten:**

Monatliche Miete: €704 (PLN 3.000)

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Garage

## 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.