



## Modernes Apartment mit Balkon in gefragter Lage von Stettin-Niebuszewo

**172,000 € (729,000 PLN)**

Baujahr 2018   3 Zimmer   ~56 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Apartment mit großem Balkon in gefragter Lage von Szczecin-Niebuszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses elegante Apartment befindet sich in einem modernen, gepflegten und abgeschlossenen Wohnkomplex in Szczecin-Niebuszewo – mit umfassender Sicherheitsausstattung, darunter Videoüberwachung und physischer Objektschutz.

Die Wohnanlage bietet erstklassigen Zugang zur städtischen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich ganz in

Ihrer Nähe. Eine ideale Umgebung für Familien und alle, die nach Komfort, Modernität und Sicherheit suchen.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 56,39 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2018
- **Zustand:** Hervorragend
- **Stockwerk:** In einem Gebäude mit 6 Etagen
- **Aufzug:** Vorhanden
- **Bauweise:** Massives Ytong-Mauerwerk
- **Fenster:** Kunststoff
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Sicherheitsausstattung:** Volle Umzäunung, Videoüberwachung, Wachschatz, Türsprechanlage

Das Apartment wurde durchdacht geplant und hochwertig ausgestattet. Es befindet sich in einem exzellenten Zustand und ist sofort bezugsfertig – ohne zusätzlichen Investitionsbedarf!

### Ausstattung:

- **Offene Wohnküche:** Moderne Einbauküche im offenen Konzept
- **Badezimmer:** Mit Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort
- **Voll möbliert:** Die stilvolle Einrichtung sowie sämtliche Ausstattungen sind im Preis enthalten
- **Großer Balkon:** Ca. 9 m<sup>2</sup>, wunderschön gestaltet mit langlebigen Holzverbunddielen und gemütlichen Rattanmöbeln – perfekt für entspannte Stunden im Freien

### Zusätzliche Einheiten:

- **Tiefgaragenstellplatz:** Separat erhältlich zum Preis von €9.390 (PLN 40.000)
- **Abstellraum:** Separat erhältlich zum Preis von €3.520 (PLN 15.000)

Der Erwerb von Stellplatz und Abstellraum ist obligatorisch.

Dieses Angebot richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die eine hochwertige Immobilie in begehrter Lage suchen. Perfekt als neues Familiendomizil oder als stilvolle Stadtwohnung.

Lassen Sie sich von der Qualität und Atmosphäre vor Ort überzeugen – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

### **Wohnung in Niebuszewo - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit hohem Standard**

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Wohnung mit einer Gesamtfläche von 56,39 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtviertel Niebuszewo. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2018 mit insgesamt 6 Etagen.

Die Wohnung besticht durch ihre sehr gute Ausstattung und überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung, ideal für Paare oder Singles. Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küchenzeile schafft ein großzügiges Wohngefühl. Es gibt ein Badezimmer.

### **Ausstattung und Merkmale:**

- **Typ der Immobilie:**  
Apartmentwohnung
- **Gesamtfläche:** 56,39 m<sup>2</sup>

- **Baujahr:** 2018
- **Bauweise:** Ytong
- **Zustand:** Sehr gut
- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Badezimmer:** 1
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Aufzug:** Vorhanden
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** Über das städtische Netz
- **Sicherheitsausstattung:**  
Gegensprechanlage,  
Videoüberwachung, Wachschutz
- **Einfriedung:** Vollständig umschlossen
- **Garage:** Vorhanden
- **Öffentliche  
Verkehrsansbindung:** In der Nähe

### **Zusätzliche Kosten:**

- Tiefgaragenstellplatz – Aufpreis:  
€11.270 (PLN 48.000)

Diese moderne Wohnung bietet hohen Wohnkomfort in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen

Lage. Ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten und auf eine hochwertige Ausstattung Wert legen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Sicherheit   Zaun   Garage   Balkon

## 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.