

Zakup domu w Szczecinie: na co zwrócić uwagę? Co sprawdzić?



Kupno domu to trudna i jednocześnie jedna z najważniejszych decyzji do podjęcia. Wymaga czasem emocjonalnego zaangażowania, ale przede wszystkim jednak racjonalnego podejścia i analizy wielu aspektów. Szczecin, stolica Pomorza Zachodniego, coraz częściej przyciąga osoby poszukujące własnych czterech kątów. Malownicze położenie, dobra komunikacja, rozwijająca się infrastruktura i szybki dojazd do Niemiec to tylko niektóre z atutów tego miasta. Ale na co konkretnie zwracać uwagę, planując zakup domu w Szczecinie?

Zakup domu w Szczecinie: kluczowe informacje, które musisz znać

Na początek warto określić potrzeby: metraż, liczba pokoi, typ zabudowy, ogród, garaż, bliskość szkół czy komunikacji miejskiej. Szczecin oferuje zarówno domy w dzielnicach blisko centrum, jak i spokojne okolice poza miastem. Rynek nieruchomości jest dynamiczny, dlatego przed podjęciem decyzji warto sprawdzić stan techniczny domu, jak i średnie ceny domu lub mieszkania za metr kwadratowy oraz porównać oferty z rynku pierwotnego i wtórnego. W 2025 roku ceny wahają się od ok. 9 000 zł/m² w granicach miasta.

Dlaczego warto rozważyć kupno domu w Szczecinie?

Szczecin z roku na rok zyskuje na atrakcyjności jako miejsce do życia, ale również jako bezpieczna i perspektywiczna inwestycja. Kupując tutaj dom z rynku pierwotnego lub wtórnego, zyskujesz realną szansę na wzrost wartości nieruchomości w przyszłości. Co przyciąga nabywców? Przede wszystkim szeroka dostępność zielonych terenów - działki, parki, lasy, a także bliskość jeziora Dąbie Głębokiego i Puszczy Bukowej. To wymarzone miejsce dla rodzin z dziećmi, które szukają równowagi między miastem a naturą. Bogata infrastruktura, dobre szkoły, żłobki, szpitale czy świetlice

rozwinęta komunikacja miejska to kolejny powód, dla którego coraz więcej osób decyduje się tu na zakup nieruchomości.

Warto również zwrócić uwagę na lokalizację miasta

Bliskość granicy z Niemcami sprawia, że Szczecin jest idealną bazą wypadową do pracy w Berlinie, na zakupy w Pasewalku bądź Schwedt czy na weekend nad Bałtykiem, ale po niemieckiej stronie. To także wygodne rozwiązanie dla osób współpracujących z zagranicznymi firmami i korporacjami.

Najlepsze dzielnice w Szczecinie do kupna domu

Warto zwrócić uwagę na to miasto. W zależności od budżetu i oczekiwań, wybierać można między prestiżowymi lokalizacjami, jak Pogodno, Warszewo czy Osowo, a bardziej przystępnymi cenowo Środowiskami, jak Dąbie, Płonia czy Bukowo. Szczegółowy przegląd najtańszych i najdroższych dzielnic możesz przeczytać w naszym artykule.

Na co zwracać uwagę przy wyborze lokalizacji?

Decyzja o kupnie to przede wszystkim wybór miejsca, w którym będziesz żyć na co dzień, dlatego lokalizacja ma ogromne znaczenie. Planując zakup domu z rynku pierwotnego lub domu z rynku wtórnego, warto podejść do tematu z dużą rozwagą i zebrać niezbędne informacje dotyczące okolicy. Na samym początku należy zwrócić uwagę na infrastrukturę czy w pobliżu znajdują się szkoły, przedszkola, sklepy, przychodnie i punkty usługowe. Dla wielu rodzin to absolutna podstawa. Dobrze też dokładnie sprawdzić, jak wygląda dojazd do centrum, dostępność komunikacji miejskiej i alternatywy dla samochodu, jak ścieżki rowerowe.

Kolejna sprawa to środowisko. Warto sprawdzić przed zakupem domu, jaka jest jakość powietrza, poziom hałasu i czy okolica nie graniczy np. z ruchliwą trasą lub terenami przemysłowymi. Planując zakup domu z rynku wtórnego albo w stanie deweloperskim, dobrze jest również zajrzeć do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Unikniesz w ten sposób niemiłej niespodzianki w postaci planowanej budowy drogi ekspresowej czy magazynu tuż za ogrodzeniem. Jeśli kupujesz dom na rynku wtórnym, zwróć szczególną uwagę na kwestie formalne. Trzeba sprawdzić jego stan techniczny, zużycie instalacji, szczelność dachu czy ewentualne ślady wilgoci. Dobrze też zerknąć do księgi wieczystej i upewnić się, że nieruchomość jest wolna od zadłużeń czy nieregulowanych praw własności. Takie rzeczy warto sprawdzić przed kupnem domu, aby mieć spokojną głowę.

Co sprawdzić przed zakupem nieruchomości w Szczecinie?

Oprócz standardowego stanu technicznego budynku warto sprawdzić:

- dokumentację prawną nieruchomości,
- księgę wieczystą,
- ewentualne obciążenia hipoteczne,
- media i stan instalacji (woda, prąd, kanalizacja),
- mapy zagrożenia powodziowego (szczególnie ważne w prawobrzeżnej części miasta).

www.szczecin-nieruchomosci.eu



Zanim podpiszesz umowę przedwstępną, należy zwrócić uwagę na wiele aspektów, które mogą mieć wpływ na komfort życia i wartość inwestycji w przyszłość. W przypadku budowy domu od razu zapytaj

bardziej dobrze jest zbadać teren pod kątem sąsiedztwa, dojazdu oraz ewentualnych planów rozwoju danego rejonu.

Kiedy nie kupować domu: pułapki, których należy unikać

Unikaj domów położonych blisko nielegalnych składowisk odpadów, w pobliżu zakładów przemysłowych lub terenów zalewowych. Zbyt niska cena może oznaczać ukryte problemy techniczne. Pamiętaj: lepiej poświęcić więcej czasu na analizę, niż wpaść w kosztowną pułapkę.

Jakie dokumenty są potrzebne do kupna domu w Szczecinie?

Lista podstawowa ważnych dokumentów:

- odpis z księgi wieczystej,
- wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- zaświadczenie o braku zaległości w opłatach,
- pozwolenie na budowę (w przypadku rynku pierwotnego),
- dokumenty potwierdzające prawa własności.

Gdzie znaleźć domy na sprzedaż w Szczecinie?

Zastanawiasz się, gdzie szukać [domu na sprzedaż w Szczecinie](#)? Najlepiej zacząć od sprawdzonych źródeł, takich, które oferują aktualne i zweryfikowane oferty. Zanim jednak podejmiesz decyzję, warto zadać sobie kilka kluczowych pytań dotyczących Twoich potrzeb. Czy zależy Ci na szybkim dojeździe do centrum? Czy szukasz spokoju i zieleni? Sprawdź naszą ofertę!

Koszty związane z zakupem domu: co warto wiedzieć?

Pamiętaj, że na zakupie się nie kończy. Do ceny domu przed jego kupnem dolicz:

- podatek PCC (2% dla rynku wtórnego),
- koszty notarialne,
- opłaty sądowe,
- ewentualne wynagrodzenie pośrednika,
- remonty/adaptację wnętrz.

Więcej o podatkach przeczytasz w naszym artykule.

Jak negocjować cenę przy kupnie domu w Szczecinie?

Negocjacje cen przy zakupie domu to wręcz obowiązek każdego rozsądnego kupującego. Ceny nieruchomości bywają elastyczne, a sprzedający często zostawiają sobie przestrzeń do rozmów, więc warto z tej okazji skorzystać. Zanim jednak przystąpisz do rozmów, zrób porządny research. Sprawdź ceny podobnych domów w tej samej dzielnicy, najlepiej zbliżonych metrażem, standardem i rokiem budowy. Warto wiedzieć, że niektóre oferty są celowo zawyżone, bo właściciele liczą się z tym, że kupujący będą chcieli urwać choć kilka procent.

Przy rynku wtórnym dobrze jest też zrozumieć sytuację sprzedającego. Czy zależy mu na szybkiej sprzedaży? Czy wyjeżdża, spłaca kredyt, a może już kupić nowe lokum? Im większa presja czasu po jego stronie, tym większe pole manewru po Twojej. A jeśli nie czujesz się pewnie w tej roli, warto



skorzystać z pomocy doradcy lub pośrednika.

Pamiętaj: dobrze przygotowana, spokojna i rzeczowa rozmowa potrafi zaoszczędzić nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych. A to z pewnością może wystarczyć na kuchnię marzeń albo porządny ogród!



91 307 91 64

www.szczecin-nieruchomosci.eu

