



Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Dachboden und Balkon in ruhiger Lage in Stettin

172,000 € (731,000 PLN)

Baujahr 2024 3 Zimmer ~66 m²

Beschreibung

Stilvoll wohnen in Szczecin-Osów – modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon, Studio und Dachboden

Entdecken Sie ein besonderes Zuhause in einer ruhigen, grünen Umgebung mit schneller Anbindung an das Zentrum von Szczecin. Dieses außergewöhnlich geschnittene Apartment bietet Ihnen mehr als ein typisches 3-Zimmer-Layout – es kombiniert intelligente Raumaufteilung, moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 66,48 m²
- **Erbaut:** 2024
- **Zustand:** bezugsfertig, hochwertig gefertigt
- **Etage:** Obergeschoss (1. Stock) mit Dachboden

- **Bautyp:** massive Bauweise (Innenwände aus 12 cm Ytong, Wohnungstrennwände ca. 40 cm – hervorragende Schalldämmung)
-

Intelligente Raumaufteilung

- **Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche - 34,54 m²**
Ideal für geselliges Kochen und entspannte Abende mit viel Tageslicht durch große Fenster mit Süd-West-Orientierung.
 - **Zwei helle Schlafzimmer** (10,34 m² und 10,95 m²) – gut geschnitten und separat begehbar
 - **Modernes Bad** mit 7,15 m²
Zudem die Möglichkeit, eine zweite Toilette oder Gästebad zu integrieren
 - **Zusätzlicher Dachbodenbereich** – ideal als Stauraum, Hobbyraum oder Home-Office
 - **Balkon** mit Blick ins Grüne – Ruhe und Natur direkt vor der Tür
-

Komfortausstattung für ein angenehmes Wohngefühl

- Fußbodenheizung in allen Räumen – niedrigere Heizkosten und gleichmäßige Wärme
 - Individuelle Steuerung – zahlen Sie nur für den tatsächlich verbrauchten Energiebedarf
 - Vorbereitete Anschlüsse für elektrische Rollläden an allen Fenstern
 - Große PSK-Schiebetür im Wohnzimmer sorgt für lichtdurchflutete Räume
 - Raumhöhe: 2,80 m – mehr Luft und Helligkeit für ein großzügiges Wohngefühl
-

Lage und Umgebung

- Ruhiges und gepflegtes Wohnviertel Osów im grünen Norden von Szczecin
- Hohe Lebensqualität durch Natur-Nähe und gleichzeitig gute Anbindung zur Innenstadt

- Gepflegtes, kleines Wohnensemble – keine riesigen anonymen Wohnanlagen
 - Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit und öffentlichem Verkehr
-

Zusätzliche Vorteile

- Eigener Garagenstellplatz direkt unter dem Gebäude verfügbar (€10.500 [PLN 44.700])
 - Fertiggestellt – sofort bezugsbereit
 - 5 Jahre Gewährleistung auf das Bauwerk
-

Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen – ein durchdachtes Zuhause mit Charakter in einer angenehmen und ruhigen Lage. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause aussehen kann.

Details

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil - Wohnsiedlung:** Osów
- **Gesamtfläche:** 66,48 m²
- **Baujahr:** 2024
- **Standard:** Perfekt
- **Zustand des Gebäudes:** Perfekt
- **Bauweise / Wandmaterial:** Silikat
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Garage:** Ja

Eigenschaften der Immobilie

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.



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.