



## Modernes 4-Zimmer-Apartment mit Loggia in grüner Lage von Stettin – frisch renoviert

**159,000 € (680,000 PLN)**

Baujahr 1980   4 Zimmer   ~83 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles, frisch renoviertes 4-Zimmer-Apartment mit Loggia und moderner Ausstattung – ideal für Familien!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Hochhauses im beliebten Stadtteil Os. Słoneczne in Szczecin. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und ist sofort bezugsfertig. Sie ist geprägt durch eine moderne und freundliche Ausstattung im skandinavischen Stil – perfekt zum Wohlfühlen!

**Raumaufteilung und Ausstattung**

Der offen gestaltete Grundriss bietet vier helle, geräumige Zimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>, die nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Die Räume bieten einen beruhigenden Blick ins Grüne sowie auf einen liebevoll gestalteten Innenhof – ein seltener Luxus mitten in der Stadt.

Die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche ist mit maßgefertigten, modernen Möbeln sowie neuer Ausstattung eingerichtet. Ein stilvoller Fliesenboden und hochwertige Wandverkleidungen verleihen dem Raum eine frische Atmosphäre. Auf Wunsch ließe sich die Küche mit einem der angrenzenden Zimmer zur offenen Wohnküche oder zum Essbereich verbinden.

Die modernisierte Badezimmerlandschaft umfasst: - Ein stilvolles Bad (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche für zwei Personen, neuer Keramik und hochwertigen Armaturen. - Ein separates WC (ca. 1 m<sup>2</sup>) mit einem kleinen Handwaschbecken und zusätzlichen Einbauschränken – komplett neu gefliest.

Zwei Flurbereiche bieten zusätzliche Staufläche – einer davon mit einer praktischen Einbauschränkwand über die gesamte Wandlänge. Neue Türen und moderne Kunststofffenster in der gesamten Wohnung runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Außerdem zur Wohnung gehörend: - Eine gemütliche Loggia für erholsame Stunden im Freien - Ein Kellerraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> Stauraum - Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz - Aufzug im Gebäude - Gegensprechanlage

**Lage und Umgebung**

Die Wohnung besticht durch ihre ruhige und grüne Lage – fernab vom Stadtlärm, aber dennoch optimal angebunden. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum „Selgros“, Discounter wie Lidl sowie kleine Lebensmittelgeschäfte. Der Markt an der ul. Jasna und das Helios-Zentrum sind ebenfalls bequem zu erreichen.

Zur nächsten Straßenbahnhaltestelle sind es nur ca. 150 Meter. Von dort erreichen Sie das Zentrum von Szczecin in ca. 15 Minuten. Mehrere Buslinien sind innerhalb kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

Kindergärten, Schulen, Apotheken, ein Krankenhaus, eine Polizeistation sowie Banken befinden sich in der näheren Umgebung – perfekt für Familien oder Berufstätige, die eine gute Infrastruktur schätzen.

### Weitere Informationen

- Monatliches Hausgeld: ca. €217 (PLN 927), inklusive Heiz- und Warmwasserkosten
- Bezugsbereit: ab dem 28.10.2025
- Gebäude: Baujahr 1980, guter Gesamtzustand
- Sehr geringer Energieverbrauch dank guter Wärmedämmung – jährliche Rückerstattung der Heizkosten möglich
- Zeitraum zur Übergabe: zwischen 3 und 6 Monaten

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und hervorragende Lage – sie bietet darüber hinaus auch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Eine wunderschöne Immobilie für alle, die modernes Wohnen mit gemütlichem Flair verbinden möchten!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin für Ihr zukünftiges Zuhause in Szczecin!

## Details

### **Wohnung zur Miete ab 28.10.2025 - os. Słoneczne**

#### **Grunddaten:** - Fläche: 83,00 m<sup>2</sup>

- Lage: os. Słoneczne
- Gebäudetyp: Wohnblock
- Baujahr: 1980
- Etagenanzahl (inkl. EG): 10

- Aufzug: Ja
- Zustand des Gebäudes: Gut
- Standard der Wohnung: Sehr gut
- Wandmaterial: Großtafelbauweise
- Unterkellerung: Keller (3 m<sup>2</sup>)
- Balkon: 1
- Fenster: Kunststofffenster

- Gegensprechanlage: Ja
- Gasanschluss: Ja

### **Räumliche Aufteilung:** -

Zimmergrößen: 25 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>

- Küche: 10 m<sup>2</sup>, mit Fenster
- Badezimmer: 6 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Trockner
- Separate Toilette: 1 m<sup>2</sup>

**Heizung und Warmwasser:** -  
Fernwärmeversorgung

- Warmwasser über das städtische Netz

### **Zugang & Umgebung:** -

Zufahrtsstraße: lokale Straße  
- In der Nähe: Wald, Geschäft, Krankenhaus, Polizei, Bank

Für weiteren Komfort sorgt ein geräumiger Kellerraum. Ideal für Familien oder als großzügiges Zuhause für Paare, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Aufzug   Gas   Balkon   Erdgeschoss

## 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.