



Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage von Stettin – os. Słoneczne

165,000 € (699,000 PLN)

Baujahr 1995 3 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in beliebter Lage von Szczecin – os. Słoneczne

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, gedämmten Wohnhochhauses aus dem Jahr 1995 im beliebten Wohnviertel os. Słoneczne in Szczecin.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Gesamtfläche von ca. 69,90 m² verteilt sich auf:

- **Großzügiges Wohnzimmer (25 m²)** mit direktem Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen oder für geselliges Beisammensein

- **Geräumige Schlafzimmer (14 m² und 10 m²)** – eines mit Blick auf den ruhigen Garten, das andere zur Straßenseite
- **Küche mit Fenster** – großzügig geschnitten, ideal für Hobbyköche
- **Heller Flur** mit eingebautem, praktischem 6-türigen Kleiderschrank
- **Modernisiertes Badezimmer mit Dusche** – gefliest mit elegantem Feinsteinzeug
- **Separates WC**

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren aufgefrischt und neu gestrichen. In den Zimmern liegt Parkett (Abschleifen empfohlen), in Bad und WC ist keramischer Belag und an den Wänden Fliesen. Glatt verputzte und frisch gestrichene Wände schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fenster sind moderne PVC-Installationen.

Die gesamte Elektroinstallation wurde auf Kupferkabel umgestellt. Internet- und Kabelfernsehanschluss sind vorhanden.

Weitere Highlights

- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Aufbewahrung
- **Zentrale Fernwärme und Warmwasserversorgung** aus dem städtischen Netz
- **Monatliche Nebenkosten:** €305 (PLN 1.300), inkl. Heizkosten, Warmwasser, Instandhaltungsrücklage und allgemeine Betriebskosten
- **Großer Balkon** mit Platz für Sitzmöbel
- **Moderne Aufzugsanlage** für bis zu 12 Personen
- **Kostenfreie Parkmöglichkeiten** direkt vor dem Gebäude
- **Gepflegter Eingangsbereich und Treppenhaus**

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage in einem ruhigen, familienfreundlichen Viertel mit:

- **Exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** – Straßenbahnwendeschleife und Bushaltestellen in fußläufiger Nähe

- **Umfangreiche Infrastruktur** – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Schulen, Kindergärten und Spielplätze
- **Grünflächen & Naherholung** – ideale Umgebung zum Spazieren, Joggen oder für Kinder
- **Nähe zur Stadtgrenze**, gute Verbindung ins Stadtzentrum von Szczecin

Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem 11.09.2025 – ideal für Eigennutzer oder als rentable Kapitalanlage.

Diese Wohnung vereint Komfort, Platz und eine gefragte Lage – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Details

Wohnung zum Verkauf – os. Słoneczne, Stettin

Verfügbar ab: 11.09.2025

Lage: os. Słoneczne, Stettin

Wohnfläche: 69,90 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1995

Stockwerke (inkl. EG): 10

Etagenhöhe: 2,75 m

Bauweise: Großplatte

Zustand: Renovierungsbedürftig

Zimmergrößen: 25 m², 14 m², 10 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Küche: separate Küche mit Fenster

Bodenbeläge: Parkett, Terrakotta

Terrasse: Ja, 1 Terrasse

Keller: Ja

Aufzug: Ja

Gasanschluss: Ja

Warmwasser: aus dem städtischen Netz

Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz

Türsprechanlage: Ja

Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnzimmer und zwei weiteren Zimmern, ideal für Familien oder als Kapitalanlage. Helle Küche mit Fenster, Badezimmer zur individuellen Gestaltung. Das große Wohnzimmer führt direkt zur Terrasse

– perfekt als zusätzlicher
Freizeitbereich.

Das Gebäude verfügt über einen
Aufzug und bietet Kellerabteile.
Beheizt wird die Wohnung
komfortabel über Fernwärme aus
dem städtischen Netz.

Monatliches Hausgeld: €240 (PLN
1.020)

Die Wohnung bietet ein großes
Potenzial nach einer Auffrischung
und befindet sich in einem gut
angebundenen Stadtteil mit allen
wichtigen Einrichtungen in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Aufzug Gas Terrasse Garten 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.