



## Stettin: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial im grünen Osiedle Słoneczne

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 1983   4 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial im beliebten Stadtteil Osiedle Słoneczne**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese charmante Wohnung mit 63,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im gepflegten Viertel Osiedle Słoneczne und bietet die ideale Lage für Familien und alle, die eine gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe schätzen.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 63,80 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Teil eines vierstöckigen Wohnblocks (Baujahr 1983)
- **Zimmer:** Großzügiger Schnitt mit 3 Zimmern

- **Küche:** Separate Küche – praktisch und funktional
- **Badezimmer:** Separates WC und ein Badezimmer
- **Keller:** Zusätzlicher Stauraum durch ein zugehöriges Kellerabteil
- **Fenster:** Moderne Kunststofffenster
- **Böden:** Holz-Dielenboden – gemütlich und natürlich
- **Zustand:** Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Raum für kleine Auffrischungsmaßnahmen nach Ihrem Geschmack

## Komfort & Ausstattung:

- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz garantiert energiesparenden Komfort
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Küche inklusive Kühlschrank**
- **Zugangssicherheit durch Gegensprechanlage**

## Lagevorteile:

Die Wohnanlage liegt in einem grünen und familienfreundlichen Umfeld mit Nähe zum Wald – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung ins Stadtzentrum sowie einer umfassenden Infrastruktur:

- **Bildung:** Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermarkt in der Nähe
- **Gesundheitswesen:** Apotheke und Krankenhaus schnell erreichbar
- **Freizeit & Gastronomie:** Restaurants, Spielplätze und weitere Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- **Banken:** ebenfalls gut erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** mehrere Linien in direkter Umgebung gewährleisten gute Mobilität

Diese Wohnung bietet eine attraktive Basis für Eigennutzer oder Investoren, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage suchen.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €141 (PLN 600).

Zögern Sie nicht - entdecken Sie vor Ort, wie viel Wohnqualität Sie hier erwartet!

## Details

**Wohnung auf dem Słoneczne**  
**Wohngebiet – 63,80 m<sup>2</sup>**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Szczecin, Stadtteil os.

Słoneczne

**Gesamtfläche:** 63,80 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus

**Baujahr:** 1983

**Zustand:** Leichte

Renovierungsarbeiten erforderlich

**Bauweise:** Großplatte

**Stockwerke (inkl. EG):** 4

**Aufteilung:**

- Getrennte Küche
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

**Ausstattung:**

- Kunststofffenster
- Fußboden: Holzdielen
- Beheizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz
- Warmwasser: aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Kühlschrank inklusive
- Gegensprechanlage vorhanden

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einem gut angebundenen Wohngebiet mit Zugang zu zahlreichen Einrichtungen in der Nähe:

- Supermarkt
- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Krankenhaus
- Spielplatz
- Restaurants
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Naher Wald für Erholung im Grünen

### **Monatliche Kosten:**

- Hausgeld: ca. €174 (PLN 740)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas    Keller

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

#436234

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.