



## **Stilvolles 4-Zimmer-Apartment mit Balkon und Grünblick in Stettin – komplett renoviert**

**148,000 € (628,000 PLN)**

Baujahr 1980   4 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernisiertes 4-Zimmer-Apartment mit Balkon und Blick ins Grüne – Osiedle Słoneczne**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses komplett renovierte und geschmackvoll eingerichtete Apartment bietet auf ca. 63,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und komfortables Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Wohnhauses aus den 1980er Jahren im beliebten Stadtteil Osiedle Słoneczne.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Wohnraum:**

Das Apartment besteht aus vier Zimmern – einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (16 m<sup>2</sup> + 5,6 m<sup>2</sup> Balkonfläche), einem großen Raum mit offener L-förmiger Einbauküche (16,8 m<sup>2</sup>), sowie zwei weiteren Schlafzimmern mit je 10,6 m<sup>2</sup> und 8,1 m<sup>2</sup>. Der perfekte Ort für Familien oder Menschen mit Platzbedarf im Homeoffice.

- **Moderne Küche:**

Die hochwertige Einbauküche ist mit neuen Geräten ausgestattet – darunter Geschirrspüler, Gasherd mit elektrischem Backofen, Dunstabzugshaube sowie eine integrierte Kühl-Gefrierkombination.

- **Komplett sanierte Badezimmeroase:**

Die rund 4,7 m<sup>2</sup> große moderne Badezimmerfläche wurde durch die Zusammenlegung von Bad und WC geschaffen. Ausgestattet mit großzügiger Duschkabine, WC mit GEBERIT-System, großem Spiegel, Waschtisch mit Unterschrank, Waschmaschine und zusätzlichem Platz für einen Trockner.

- **Ausrichtung & Lichtverhältnisse:**

Die Wohnung ist zweiseitig ausgerichtet und bietet helle Räume mit Fenstern nach Nordosten und Südwesten. Der Balkon hat einen herrlichen Blick auf ein kleines Seeufer und viel Grün. Weitere Fenster bieten Ausblicke auf Bäume und Parkanlagen.

- **Weitere Ausstattung:**

Neue PVC-Fenster, moderne Innentüren, malerfertige Wände, neue Bodenbeläge in allen Bereichen. Die Wohnung wird vollständig möbliert und bezugsfertig übergeben.

- **Praktisches Raumkonzept:**

Der flurartige Eingangsbereich (5,5 m<sup>2</sup>) verbindet alle Räume geschickt. Dank der Raumaufteilung kann aus dem Wohnbereich mit Küchenzeile bei Bedarf auch wieder ein separates Zimmer und eine geschlossene Küche mit Fenster entstehen.

### Gebäude & Umgebung:

- **Gebäudezustand:**

Das vierstöckige Gebäude aus Großplattenbauweise ist in sehr gutem Zustand, isoliert und gepflegt. Die Wohnungsbaugesellschaft plant demnächst eine Sanierung der Balkone sowie eine Fassadenreinigung.

- **Lage:**

Das Apartment liegt ruhig und grün, unweit der „Puszcza Bukowa“ (Wald- und Erholungsgebiet) in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. In der Nähe befinden sich Supermärkte, Schulen, Kindergärten sowie Busanbindungen des öffentlichen Nahverkehrs.

- **Kellerabteil vorhanden**

Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

- **Technische Ausstattung:**

Internet- und Kabelfernseh-Anschluss sind verfügbar. Die Wohnung ist zudem an das Gasnetz angeschlossen.

### Verfügbar ab:

01.11.2025

Lassen Sie sich dieses gemütliche, hochwertige und sofort bezugsfertige Zuhause nicht entgehen – ideal für alle, die modernes Wohnen in ruhiger Umgebung mit guter Anbindung und Infrastruktur suchen!

Nebenkosten monatlich: ca. €240 (PLN 1.020)

## Details

**Wohnung in idealem Zustand im Stadtteil Os. Słoneczne**

**Verfügbar ab:** 01.11.2025

**Lage:** Stadtteil Os. Słoneczne

**Gesamtfläche:** 63,60 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Plattenbau)

**Baujahr:** 1980

**Standard:** Ideal

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Großtafelbau

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

**Raumhöhe:** 255 cm

**Keller:** Vorhanden

**Räume:**

- Wohnzimmer 1: 16 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 2: 16,8 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 10,6 m<sup>2</sup>
- weiteres Zimmer: 8,1 m<sup>2</sup>

**Küche:** Offene Einbauküche

**Badezimmerfläche:** 4,7 m<sup>2</sup>

**Badezimmerausstattung:** Dusche,  
Waschbecken, WC,  
Handtuchheizkörper, Waschmaschine

**Balkon:** 1 Balkon (5,6 m<sup>2</sup>)

**Ausrichtung:** Blick nach Norden,  
Süden, Osten und Westen

**Zusätzliche Ausstattung:**

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Gasanschluss
- Internet
- Kabelfernsehen

**Nebenkosten:**

Monatlich: €185 (PLN 788)

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.