



## Familienfreundliches Erdgeschossapartment mit Garten in ruhiger Lage in Stettin Osów

**181,000 € (765,000 PLN)**

Baujahr 2025   4 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliches Erdgeschoss-Apartment mit Garten in ruhiger Lage – Szczecin Osów**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Erdgeschoss-Apartment befindet sich in einem modernen, überschaubaren Neubauprojekt im Stadtteil Osów in Szczecin – perfekt geeignet für Familien, die Komfort, Raum und Privatsphäre schätzen.

### Objektbeschreibung

In einer kleinen Wohnanlage mit nur 8 Wohneinheiten in zwei Gebäuden gelegen, bietet diese Wohnung mit einer Fläche von 77 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Garten von 167 m<sup>2</sup> viele Möglichkeiten für entspanntes Wohnen – sofort bezugsbereit.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei private Stellplätze – ein echtes Plus bei Neubauprojekten dieser Art.

### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 77 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** 167 m<sup>2</sup>
- **Preis:** €179.780 (PLN 765.000)
- **Verfügbar ab:** 31.10.2025
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Stellplätze:** 2 inklusive

### Raumaufteilung

- Windfang: 2,79 m<sup>2</sup>
- Offenes Wohnzimmer mit Küchenbereich: 32,96 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,33 m<sup>2</sup>
- Flur: 4,11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 9,81 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 10,51 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 10,41 m<sup>2</sup>

Der offen gestaltete Wohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum Garten – ideal für Spiel, Entspannung und geselliges Beisammensein im Freien.

### Ausstattung & Bauweise

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gas-Zentralheizung mit energiesparendem Brennwertkessel und Temperaturprogrammierung

- Dreifachverglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen graphitgrau)
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Massive Bauweise mit Silikatwänden und Stahlbetondecken
- 20 cm Wärmedämmung
- Gartenbereich bereits mit Humus vorbereitet

### Lage & Umgebung

Osów – ein grüner und ruhiger Stadtteil von Szczecin – vereint eine hohe Lebensqualität mit guter Anbindung in die Innenstadt. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel und ein Waldgebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit naturnahem Lebensstil in einer der begehrtesten Wohnlagen Szczecins.

### Ein echter Geheimtipp

- Das **letzte verfügbare Apartment im Erdgeschoss**
- **Großer Privatgarten** – ideal für Kinder, Haustiere und Gartenfreunde
- **Zwei Stellplätze inklusive**
- **Hochwertiger Baustandard** – perfekter Start für Ihre individuelle Raumgestaltung

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Gelegenheit!

## Details

Moderne Neubauwohnung mit Garten in  
Osów – Verfügbar ab 31.10.2025

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil:** Osów

**Gesamtfläche:** 77,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 165,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:**

Miteigentum

**Gebäudetyp:** Einfamilienhaus

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Neubauzustand  
(entwicklerfertig)

**Bauzustand:** Entwicklerversion

**Wandmaterial:** Silikat

**Fenster:** Kunststofffenster

**Etagenzahl:** 1 (inkl. Erdgeschoss)

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Raumaufteilung:**

- Offene Küche (Küchenzeile)
- 1 Badezimmer

**Haustechnik und Ausstattung:**

- Warmwasserbereitung durch zweikreisige Gastherme
- Gaszentralheizung
- Gasanschluss vorhanden
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Eigener Garten
- Garage

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich im

beliebten Stadtteil Osów, in naturnaher Umgebung.

- Der nächste Wald ist in unmittelbarer Nähe – ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.
- Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.
- Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in der Nähe.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- Eine Apotheke ist ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

**Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Gas   Zaun   Garage   Garten

## 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.