



## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im grünen Stadtteil Zdroje in Stettin

**151,000 € (639,000 PLN)**

Baujahr 1977   4 Zimmer   ~65 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im grünen Stadtteil Zdroje in Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese funktionale und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der beliebten und ruhigen Wohngegend Zdroje – eine der grünsten Viertel Szczecins, die gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum bietet.

### Highlights der Wohnung:

- **Gesamtfläche:** 65 m<sup>2</sup>

- **Etage:** 3. Obergeschoss eines gepflegten 4-stöckigen Gebäudes (Baujahr 1977)
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus aus großformatigen Betonplatten
- **Zimmer:** Vier separat zugängliche Zimmer, ideal als Wohn- oder Arbeitsräume
- **Balkon:** Zugang vom großzügigen Wohnzimmer zu einem sonnigen Balkon mit Blick auf viel Grün
- **Küche:** Separate Küche mit Tageslicht
- **Bad & WC:** 1 Badezimmer sowie separates WC
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Keller:** Ein privates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände
- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Vorhanden

## Ausstattung und Aufteilung:

Alle Räume sind über den Flur separat zugänglich – das sorgt für eine effiziente Raumnutzung und Privatsphäre. Die Wohnung punktet mit einem funktionalen Grundriss, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob für Familien mit Kindern, als WG oder als Kapitalanlage zur Vermietung – hier ist Platz für Ihre Ideen und Lebenspläne.

## Perfekte Lage:

Die Wohngegend Zdroje zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre, viel Natur und hervorragende Infrastruktur aus. In fußläufiger Umgebung finden Sie:

- Parks und Wälder für Spaziergänge und Erholung
- Kindergärten und Grundschulen
- Stadtbus- und Straßenbahnverbindungen
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudios und Spielplätze
- Ein nahegelegenes Krankenhaus

Ein ideales Umfeld für alle, die stadtnah wohnen und dennoch die Nähe zur Natur genießen möchten.

## Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist ab dem **01.11.2025** verfügbar – sichern Sie sich jetzt schon ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor in bester Lage!

Wir laden Sie herzlich ein, diese attraktive Immobilie kennenzulernen.

## Details

### **Wohnung in Stettin-Zdroje - Verfügbar ab 01.11.2025**

#### **Grunddaten: - Objekttyp:**

Wohnung - **Lage:** Stadtteil Zdroje, Stettin - **Etage:** In einem vierstöckigen Gebäude (inkl. Erdgeschoss) - **Baujahr:** 1977 -

**Wohnfläche:** 65,00 m<sup>2</sup> -

**Gebäudetyp:** Plattenbau -

**Standard:** Gut

#### **Aufteilung & Ausstattung: -**

**Küche:** Separate Küche mit Fenster -

**Badezimmer:** 1 - **WC:** 1 (separat) -

**Warmwasser:** Fernversorgung -

**Heizung:** Fernwärme -

**Gasanschluss:** Ja -

**Gegensprechanlage:** Ja - **Garage:**

Vorhanden

**Infrastruktur & Umgebung:** Diese Wohnung bietet eine attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich: -

**Grünflächen:** Ein Park und ein Wald

- **Bildung:** Kindergarten und

Grundschule - **Gesundheit:**

Krankenhaus - **Freizeit:** Spielplatz,

Fitnessstudio - **Versorgung:**

Gastronomiebetriebe in der Nähe -

**Verkehrsanbindung:** Gute

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein komfortables Zuhause in einer gut angebundenen und grünen Wohngegend - ideal für Familien oder Paare.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Keller   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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436843**

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.