



## **Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Seeblick und Balkon in Stettin – bezugsfrei 2025**

**148,000 € (628,000 PLN)**

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

### **Beschreibung**

**Modernisiertes 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Seeblick – Bezugsfertig!**

Entdecken Sie dieses stilvoll renovierte und vollmöblierte 4-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Os. Słoneczne – perfekt für alle, die sofort einziehen möchten. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten vierstöckigen Gebäudes aus den 1980er-Jahren. Mit 63,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großen Balkon genießen Sie ausreichend Platz und ein angenehmes Wohngefühl.

## Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** 63,6 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Balkonfläche:** 5,6 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Ausrichtung:** Zwei Seiten – Nordosten und Südwesten
- **Möblierung & Ausstattung:** Komplett neu möbliert und ausgestattet
- **Bezugsfrei ab:** 02.11.2025

Die Wohnung ist ideal geschnitten und durchdacht eingerichtet:

- **Wohnzimmer mit Balkon (16 m<sup>2</sup>):** Geschmackvoll als Entspannungsbereich eingerichtet, mit Zugang zum sonnigen Balkon mit Ausblick auf angrenzende Bäume und ein kleines See – der perfekte Ort für den morgendlichen Kaffee!
- **Offener Wohn-Essbereich mit Küche (16,8 m<sup>2</sup>):** In L-Form gestaltet, bestehend aus einem gemütlichen Wohnbereich und einer modernen Küche mit Essplatz. Die Küche ist mit Einbaumöbeln sowie Geräten wie Geschirrspüler, Gasherd mit elektrischem Backofen, Dunstabzugshaube und Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Die Raumaufteilung kann bei Bedarf leicht in zwei separate Räume – Küche mit Fenster und Wohnzimmer – zurückgeführt werden.
- **Schlafzimmer (10,6 m<sup>2</sup>) und Arbeitszimmer (8,1 m<sup>2</sup>):** Ruhig gelegen, hell und funktional eingerichtet – ideal zum Entspannen oder Arbeiten im Homeoffice.
- **Badezimmer (4,7 m<sup>2</sup>):** Komplett modernisiert mit großzügiger Dusche, WC mit GEBERIT-System, großem Spiegel, Waschbecken mit Unterschrank und einer integrierten Waschmaschine sowie Einbauregalen für Handtücher und Haushaltsartikel. Platz für einen Trockner vorhanden.
- **Quadratischer Flur (5,5 m<sup>2</sup>):** Bietet zusätzlichen Stauraum und angenehmen Zugang zu allen Räumen.

## Ausstattung & Zustand

- Neue Fenster (PVC)
- Neue Böden
- Neue Türen im modernen Design
- Glatt verputzte und frisch gestrichene Wände
- Möblierung und Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten – keine zusätzlichen Kosten
- Keller vorhanden
- Internet- und Kabelanschluss verfügbar
- Fernwärme und Warmwasser zentral versorgt
- Monatliche Betriebskosten: ca. €174 (PLN 740)

## Das Gebäude

Das Gebäude besteht aus 4 Etagen und wurde in Massivbauweise errichtet. Es ist wärmegedämmt, mit ansprechender Fassadengestaltung. Die Wohnungsbaugesellschaft hat die Erneuerung der Balkone und die Reinigung der Außenfassade geplant.

## Lage – Urban & Grün

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: In der Nähe befinden sich Geschäfte, Schulen, Kindergärten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr per Bus. Die grüne Lunge „Puszczia Bukowa“ liegt unweit entfernt und sorgt für naturnahe Erholung.

Diese komplett ausgestattete Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die modern und bequem wohnen möchten – einfach einziehen und wohlfühlen!

## Details

**Wohnung auf dem Słoneczne  
Viertel - bezugsfrei ab dem  
02.11.2025**

**Allgemeine Informationen:** -

**Wohnfläche:** 63,60 m<sup>2</sup>

- **Zimmergrößen:** 16 m<sup>2</sup>, 16,8 m<sup>2</sup>,

10,6 m<sup>2</sup>, 8,1 m<sup>2</sup>

- **Baujahr:** 1980

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

4

- **Etagenhöhe:** 2,55 m

- **Balkon:** Ja - 5,6 m<sup>2</sup>

- **Keller:** vorhanden

- **Zustand der Wohnung:** ideal

- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut

- **Gebäudetyp:** Wohnblock

- **Bauweise:** Großplatte

**Ausstattung:** - **Küche:** offener

Küchenbereich mit Einbauküche

- **Badezimmer (4,7 m<sup>2</sup>):**

ausgestattet mit Waschmaschine,  
Handtuchheizkörper, WC,  
Waschbecken und Dusche

- **Haushaltsgeräte:** Kühlschrank,  
Waschmaschine, Backofen,  
Geschirrspüler

- **Multimediaanschlüsse:** Internet  
und Kabelfernsehen vorhanden

### **Ausrichtung und Ausblick:**

Die Wohnung bietet Ausblick in alle  
vier Himmelsrichtungen – Norden,  
Süden, Osten und Westen.

### **Verfügbarkeit:**

Bezugsfrei ab dem 02.11.2025

### **Kosten:**

Gesamtbetrag bei der  
Notarunterzeichnung: €2.118 (PLN  
9.000)

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436858**

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.