



## Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Stettin

**147,000 € (625,000 PLN)**

Baujahr 1970   3 Zimmer   ~70 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helle 3-Zimmer-Wohnung auf Osiedle Słoneczne – Familienfreundlich & Zentrumsnah**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Dieses gut geschnittene 3-Zimmer-Apartment mit ca. 69,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten, elfstöckigen Wohnblock aus dem Jahr 1970 im beliebten Stadtteil Osiedle Słoneczne. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, praktische Lage und ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare oder Anleger.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügige Wohnfläche:** 69,80 m<sup>2</sup> mit optimaler Raumaufteilung – ideal für Familien.

- **Helle Küche mit Fenster:** Separate Küche mit Tageslicht – perfekt, um Ihre Lieblingsrezepte zu zaubern.
- **Zwei getrennte Sanitärräume:** Ein Badezimmer und ein zusätzliches WC sorgen für mehr Komfort im Alltag.
- **Gemütliche Böden:** Kombination aus Parkett und Fliesen.
- **Praktische Ausstattung:** Fahrstuhl im Gebäude, Kellerraum, Fernwärme für Heizung und Warmwasser, Gasanschluss vorhanden, Gegensprechanlage.
- **Einzugsbereit:** Übernahme möglich ab dem 22.07.2025.

### Rundum bestens versorgt

Die Lage bietet perfekte Infrastruktur – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, befindet sich in unmittelbarer Nähe:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte direkt ums Eck.
- **Gesundheitsversorgung:** Apotheke, Klinik und Bank nur wenige Minuten entfernt.
- **Kinderfreundlich:** Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und Krippe fußläufig erreichbar.
- **Freizeit & Erholung:** Fitnessstudio, Schwimmbad, Restaurants, Parkanlagen und ein nahegelegener Wald bieten viele Möglichkeiten zur Entspannung.
- **Perfekte Anbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe verfügbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

### Nebenkosten

Die monatlichen Gesamtkosten für die Instandhaltung und den Betrieb der Wohnung betragen ca. **€285 (PLN 1.215)**. Darin enthalten sind u. a. Heizkosten, Wasser, Hausmeisterservice und Rücklagenbildung für Reparaturen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Immobilie verbindet Wohnkomfort mit einer idealen Lage – ein wunderbares neues Zuhause erwartet Sie.

## Details

**Objektart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 22.07.2025

**Stadtteil / Wohngebiet:** Słoneczne  
Siedlung

**Gesamtfläche:** 69,80 m²

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1970

**Standard:** Gut

**Wandmaterial:** Großtafelbauweise

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 11

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Keller vorhanden:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Fliesen, Parkett

### **Lage – Umgebung:**

- Schwimmbad: in der Nähe
- Park: in der Nähe
- Wald: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kinderkrippe: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Krankenhaus: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Aufzug   Gas

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

## **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.