



## Modernes 4-Zimmer-Apartment mit Balkon in zentraler Lage von Stettin

**172,000 € (729,000 PLN)**

Baujahr 1983   4 Zimmer   ~76 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernisiertes, großzügiges 4-Zimmer-Apartment mit Balkon – Einziehen und wohlfühlen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvoll sanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 11. Stock eines gepflegten 12-stöckigen Wohnhauses im beliebten Stadtteil Słoneczne – ideal für Familien oder alle, die Raum und Komfort zu schätzen wissen.

### Highlights der Wohnung

- **Gesamtfläche:** 76,20 m<sup>2</sup>
- **Raumaufteilung:** Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum **geräumigen Balkon**, drei Schlafzimmer, gemütliche Diele mit viel Stauraum

- **Küche:** Separate, moderne Küche mit Fenster und **hochwertigen neuen Elektrogeräten** inklusive Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen und Waschmaschine – alles noch unter Garantie
- **Badezimmer:** Großes Familienbad mit **Hydromassage-Badewanne**, zwei Waschbecken und zusätzlichem WC
- **Bodenbeläge:** Pflegeleichte Laminatböden in allen Wohnräumen
- **Gebäude:** Baujahr 1983, solide Bauweise aus Betonfertigteilen („wielka płyta“)
- **Technik:** Beheizung und Warmwasser über das **städtische Netz, Gasanschluss vorhanden, Videogegensprechanlage**
- **Aufzüge:** Zwei Aufzüge sorgen für bequemen Zugang

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre **zentrale Anbindung** und ein urbanes Wohnumfeld.

- **Verkehrsanbindung:** Straßenbahn- und Bushaltestellen in fußläufiger Nähe – schnelle Verbindung in die Innenstadt
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und Spielplätze direkt im Umfeld
- **Freizeit & Natur:** Fitnessstudio, Gastronomie, grüner Park sowie Schwimmbad gleich ums Eck
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und weitere Geschäfte fußläufig erreichbar

Ein Videoüberwachter Parkplatz liegt direkt gegenüber – ein Stellplatz kann auf Wunsch separat erworben werden.

### Bezug & Flexibilität

- **Bezugsfrei ab:** 01.09.2025
- Der Eigentümer wäre offen für **einen Wohnungstausch** gegen eine kleinere Einheit mit Wertausgleich

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort und zentraler Lage**. Ideal für alle, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern!

## Details

Wohnung zu vermieten ab dem  
01.09.2025 – os. Słoneczne, Stettin

**Wohnfläche:** 76,20 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1983

**Stockwerk:** Hochhaus mit 12 Etagen (inkl. Erdgeschoss), Wohnung befindet sich in einem der oberen Stockwerke

**Aufzug:** Ja

**Standard:** Sehr gut

**Material der Wände:** Großtafelbauweise

### Räume:

- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

### Ausstattung:

- Zentralheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Bodenbelag: Paneele

- Küchenausstattung: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Türsprechanlage

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Stadtbusverbindungen
- Grundschule
- Parkanlagen
- Schwimmbad
- Spielplatz
- Fitnessstudio
- gastronomische Einrichtungen
- Bank

Diese gepflegte Wohnung bietet ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die eine gut angebundene und grüne Wohnumgebung suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41