



## Stilvolles Premium-Apartment mit Garten in ruhiger Lage in Stettin-Osów

**248,000 € (1,050,000 PLN)**

Rok budowy 2022   3 Pokoje   ~60 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoller Premium-Apartment mit Garten in Szczecin-Osów

Entdecken Sie dieses exklusive, moderne Apartment mit ca. 60,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche im beliebten Stadtteil Osów. Die ideal für Singles oder Paare geeignete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Vierparteienhauses aus dem Jahr 2022 – eingebettet in eine grüne und ruhige Wohngegend, nur wenige Minuten von der Puszcza Wkrzańska, dem Gubałówka-Hügel und dem Głębokie-See entfernt.

#### Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Terrasse & Sonnengarten:** Der großzügige, sonnige Südgarten mit ca. 200 m<sup>2</sup> lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Dazu gehören ein stilvoll

überdachter Terrassenbereich (20 m<sup>2</sup>), perfekt für den Morgenkaffee oder gesellige Abende, sowie ein praktisches Gartenhaus (7 m<sup>2</sup>) und liebevoll angelegte Bepflanzung.

- **Moderne Raumgestaltung:** Die Wohnung besticht durch lichtdurchflutete, gut geschnittene Räume, maßgefertigte Möbel und eine edle Ausstattung. Große Fenster sorgen ganztägig für natürliches Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre.
- **Voll ausgestattete Küche:** Die offene Küche ist mit einer modernen Kochinsel, Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet – hier trifft Design auf Funktionalität.
- **Komfortables Badezimmer:** Die stilvolle Walk-in-Dusche sowie der maßgefertigte Einbauschränk mit Platz für Waschmaschine und Trockner sorgen für hohen Nutzungskomfort.
- **Fußbodenheizung & Sicherheit:** In allen Räumen sorgt eine individuelle, steuerbare Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Zusätzliche Sicherheit bieten elektrische Außenrollläden und eine Alarmanlage.
- **Parken inklusive:** Die Wohnung verfügt über drei private Stellplätze direkt vor dem Gebäude – ein komfortabler Mehrwert im Alltag.
- **Ruhige Umgebung & gute Anbindung:** Die Umgebung bietet viel Natur, ist ideal zum Entspannen und dennoch durch die nahegelegenen Buslinien 87 und 92 hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und gastronomische Angebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diese charmante Immobilie vereint stilvolles Wohnen, Ruhe und Stadtnähe und ist einzugsbereit – machen Sie sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Gelegenheit! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Szczegóły

### **Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten in Szczecin-Osów**

Entdecken Sie diese ideal gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 60,43 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Osów

in Szczecin. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, einschossigen Wohnblocks aus dem Jahr 2022 und bietet hohen Wohnkomfort in ruhiger und grüner Umgebung.

### Wohnen & Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig ausgestattet und ist einzugsbereit. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit Durchblick zur Küche. Hochwertige Bodenbeläge in Form von modernen Paneelen unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie. Die Raumhöhe von 265 cm vermittelt ein großzügiges Raumgefühl.

Zur komfortablen Ausstattung gehören: - Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler - Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-System für Heizung und Warmwasser - Alarmanlage und Gegensprechanlage - Privater Garten zur alleinigen Nutzung - Garage (inklusive)

### Zimmeraufteilung

Die Wohnung verfügt über 3 gut geschnittene Zimmer mit großzügigem Wohnkomfort. Die genaue Raumaufteilung und Fläche ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Paare oder kleine Familien. Es gibt ein voll ausgestattetes Badezimmer.

### Lage & Umgebung

Die Lage in Szczecin-Osów verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur: - Park und Waldgebiete in unmittelbarer Nähe – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten - Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Apotheke und gastronomische Einrichtungen bequem erreichbar

### Weitere Informationen

- Eigentumsrecht am Grundstück: Volleigentum
- Baumaterial: Silikat
- Anzahl der Etagen im Gebäude: 1 (inkl. Erdgeschoss)
- Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenzugang

### Preisdetails

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. €163 (PLN 695).

Diese Immobilie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, attraktives Wohnumfeld und hervorragende Lage. Ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41