



Familienfreundliches Erdgeschossapartment mit Garten in ruhiger Lage in Stettin Osów

181,000 € (765,000 PLN)

Rok budowy 2025 4 Pokoje ~77 m²

Opis

Familienfreundliches Erdgeschoss-Apartment mit Garten in ruhiger Lage - Szczecin Osów

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Erdgeschoss-Apartment befindet sich in einem modernen, überschaubaren Neubauprojekt im Stadtteil Osów in Szczecin – perfekt geeignet für Familien, die Komfort, Raum und Privatsphäre schätzen.

Objektbeschreibung

In einer kleinen Wohnanlage mit nur 8 Wohneinheiten in zwei Gebäuden gelegen, bietet diese Wohnung mit einer Fläche von 77 m² und einem großzügigen Garten von 167 m² viele Möglichkeiten für entspanntes Wohnen – sofort bezugsbereit.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei private Stellplätze – ein echtes Plus bei Neubauprojekten dieser Art.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 77 m²
- **Gartenfläche:** 167 m²
- **Preis:** €179.780 (PLN 765.000)
- **Verfügbar ab:** 31.10.2025
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Stellplätze:** 2 inklusive

Raumaufteilung

- Windfang: 2,79 m²
- Offenes Wohnzimmer mit Küchenbereich: 32,96 m²
- Badezimmer: 6,33 m²
- Flur: 4,11 m²
- Schlafzimmer 1: 9,81 m²
- Schlafzimmer 2: 10,51 m²
- Schlafzimmer 3: 10,41 m²

Der offen gestaltete Wohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum Garten – ideal für Spiel, Entspannung und geselliges Beisammensein im Freien.

Ausstattung & Bauweise

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gas-Zentralheizung mit energiesparendem Brennwertkessel und Temperaturprogrammierung
- Dreifachverglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen graphitgrau)

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Massive Bauweise mit Silikatwänden und Stahlbetondecken
- 20 cm Wärmedämmung
- Gartenbereich bereits mit Humus vorbereitet

Lage & Umgebung

Osów – ein grüner und ruhiger Stadtteil von Szczecin – vereint eine hohe Lebensqualität mit guter Anbindung in die Innenstadt. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel und ein Waldgebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit naturnahem Lebensstil in einer der begehrtesten Wohnlagen Szczecins.

Ein echter Geheimtipp

- **Das letzte verfügbare Apartment im Erdgeschoss**
- **Großer Privatgarten** – ideal für Kinder, Haustiere und Gartenfreunde
- **Zwei Stellplätze inklusive**
- **Hochwertiger Baustandard** – perfekter Start für Ihre individuelle Raumgestaltung

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Gelegenheit!

Szczegóły

Moderne Neubauwohnung mit Garten in Osów – Verfügbar ab 31.10.2025

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil: Osów

Gesamtfläche: 77,00 m²

Grundstücksfläche: 165,00 m²

Grundstückseigentum: Miteigentum

Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Baujahr: 2025

Standard: Neubauzustand

(entwicklerfertig)

Bauzustand: Entwicklerversion

Wandmaterial: Silikat

Fenster: Kunststofffenster

Etagenzahl: 1 (inkl. Erdgeschoss)

Erdgeschosswohnung: Ja

Raumaufteilung:

- Offene Küche (Küchenzeile)

- 1 Badezimmer

Haustechnik und Ausstattung:

- Warmwasserbereitung durch zweikreisige Gastherme
- Gaszentralheizung
- Gasanschluss vorhanden
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Eigener Garten
- Garage

Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Osów, in naturnaher Umgebung.

- Der nächste Wald ist in unmittelbarer Nähe – ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.
- Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.
- Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in der Nähe.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- Eine Apotheke ist ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas Zaun 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