



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

**148,000 € (628,000 PLN)**

Rok budowy 1980 4 Pokoje ~64 m<sup>2</sup>

### Opis

**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 Einbauregale 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 wärme gedämmt, 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 „Puszcza 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!

## Szczegóły

**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)

**Cechy nieruchomości**

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.

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