



## **Luxus-Penthouse in Stettin – 117 m<sup>2</sup>, Sauna, Loggia & Smart Home in Top-Lage**

**234,000 € (999,000 PLN)**

Baujahr 2013   4 Zimmer   ~117 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Luxuriöses, einzigartiges Penthouse-Apartment – 117 m<sup>2</sup> auf der obersten Etage  
in exklusiver Wohnanlage in Stettin**

Dieses außergewöhnliche, lichtdurchflutete Apartment befindet sich auf der vierten und obersten Etage eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2013, in einer geschlossenen, prestigeträchtigen Wohnanlage nahe dem Stadtzentrum von Stettin.

Das Apartment wurde individuell geplant und hochwertig ausgestattet. Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung in einen Tages- und Nachtbereich, zwei Balkone, eine großzügige Loggia sowie eine private Trockensauna – alles auf einer einzigen Ebene mit südwestlicher Ausrichtung.

### Tagesbereich

- Großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zum Wohnzimmer (25 m<sup>2</sup>)
  - Offene, modern ausgestattete Küche (20 m<sup>2</sup>)
  - Arbeits- oder Schlafzimmer (8 m<sup>2</sup>)
  - Separates WC
  - Begehbarer Kleiderschrank
  - Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (6 m<sup>2</sup>), direkt an die Küche angrenzend
  - Balkon (7 m<sup>2</sup>) mit Zugang von Küche und Wohnzimmer
- 

### Nachtbereich

- Schlafzimmer (18 m<sup>2</sup>)
  - Eigenes Badezimmer mit großer, tiefer Duschkabine (4 m<sup>2</sup>)
  - Balkon (6 m<sup>2</sup>)
  - Zweites, großzügiges Schlafzimmer (20 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu:
  - Geräumigem Ankleideraum
  - Luxus-Badezimmer mit:
    - Badewanne
    - Separater Dusche mit verschiedenen Düsenfunktionen
    - Zwei-Personen-Trockensauna mit Elektro-Ofen
  - Balkon (12 m<sup>2</sup>) mit Zugang vom Schlafzimmer und Badezimmer
- 

### Exklusive technische Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
  - Mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung
  - Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Heizung und Belüftung per PC oder Smartphone
  - Zentralstaubsaugeranlage
  - Multi-Zonen-Soundsystem in abgehängten Decken (Wohnzimmer, Küche, Hauptschlafzimmer, Bad)
-

## Hochwertige Materialien und Ausstattung

- Im Wohnzimmer: geölte Massivholzdielen von KAHRS
  - In der Küche: strapazierfähiger Fußbodenbelag AC6 von PERGO
  - Bäder: Edles exotisches Holz, exklusive italienische und spanische Fliesen
  - Sanitärausstattung von ROCA, GROHE und DEANTE
- 

## Moderne Einbauküche

- Maßgefertigte Einbaumöbel mit Echtholz furnier-Fronten
  - BLUM-Mechanismen
  - Hochwertige Einbaugeräte
- 

## Zusätzliche Optionen

Optional können 1 bis 3 Tiefgaragenstellplätze direkt unter dem Gebäude erworben werden. Preis pro Stellplatz: €9.400 (PLN 40.000). Zudem besteht die Möglichkeit, einen 12 m<sup>2</sup> großen Abstellraum zu kaufen (Preis auf Anfrage).

---

## Nebenkosten

- Hausgeld: €118 (PLN 500)
  - Weitere Kosten für Strom, Wasser, Heizung etc. nach individuellem Verbrauch
- 

## Rechtlicher Hinweis zum Erwerb

Der Erwerb erfolgt per Kauf eines Miteigentumsanteils mit exklusivem Nutzungsrecht an der Wohneinheit. Der Verkaufsprozess des Bauträgers wurde bereits vollständig abgeschlossen, die Aufteilung der Nutzung aller Einheiten geregelt. Alle Wohnungen im Gebäude haben den gleichen rechtlichen Status.

---

## Weitere Wohnungen verfügbar

Im selben Gebäude stehen zusätzliche Wohneinheiten mit Größen von 28 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Objekte können einzeln oder im Paket erworben werden –

ideal für Kapitalanleger, die mehrere Einheiten zum Vermieten suchen. Alle Wohnungen sind seit Jahren erfolgreich und lückenlos vermietet.

Es besteht die Möglichkeit, Wohnungen mit bestehenden Mietverträgen zu übernehmen oder leer zu erwerben – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Optional sind auch der Erwerb von Abstellräumen und bis zu zwei Stellplätzen möglich (gegen Aufpreis).

## Details

### Immobilienangebot – Wohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum

**Objekttyp:** Wohnung

**Wohnfläche:** 117,00 m<sup>2</sup>

**Standort:** Stadtteil Śródmieście-Centrum

**Altpreis:** 1.049.000 PLN

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2013

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Ausstattung:**

- **Küche:** Offene Küche (Durchreiche)
- **Badezimmer:** 2
- **Separate WCs:** 1
- **Etagenanzahl im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Heißwasser:** Städtisches Netz
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Fahrradstuhl:** Ja

**Medien und Geräte:**

- **Internetanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Elektroherd:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

**Sicherheit und Komfort:**

- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Vollständig umzäuntes Grundstück:** Ja

**Parken und zusätzliche Einrichtungen:**

- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Parkplätze:** 3
- **Sauna:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja

**Balkone:**

- **Anzahl der Balkone:** 3

- **Fläche der Balkone:** 12 m<sup>2</sup> / 7 m<sup>2</sup> / 6 m<sup>2</sup>

Diese hochwertige Wohnung in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2013 besticht durch ihre zentrale Lage im begehrten Stadtteil Śródmieście-Centrum. Mit einer Gesamtfläche von 117 m<sup>2</sup> bietet sie optimalen Komfort für Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nur vier Etagen, ist durch einen Aufzug bequem zu erreichen und befindet sich in einem idealen Zustand. Der Innenraum überzeugt mit zwei Badezimmern, einem zusätzlichen WC, einer offenen Küche mit moderner Ausstattung sowie einem großzügigen Wohnbereich.

Dank dreier großzügiger Balkone mit insgesamt 25 m<sup>2</sup> Fläche genießen Sie frische Luft und Sonne zu jeder Tageszeit. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen – von einer voll ausgestatteten Küche mit Mikrowelle und Geschirrspüler bis hin zu einer Sauna und einem separaten Ankleidezimmer für zusätzlichen Komfort.

Für Ihre Sicherheit sorgt ein vollständig umzäuntes Areal sowie eine Gegensprechanlage. Drei eigene Parkplätze sowie eine Garage garantieren bequemen Zugang und sicheren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge.

Das ideale Zuhause für alle, die urbanen Lebensstil mit höchstem Wohnkomfort verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Zaun   Garage   Garderobe   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