



## **Luxuriöses Penthouse in Stettin mit Sauna, Loggia & 2 Einheiten auf 145 m<sup>2</sup>**

**326,000 € (1,380,000 PLN)**

Baujahr 2013   4 Zimmer   ~145 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Luxuriöses und einzigartiges Penthouse-Apartment mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2013, gelegen im obersten (vierten) Stock eines eleganten, geschlossenen Wohnkomplexes in der Nähe des Zentrums von Stettin.**

Diese individuell gestaltete Wohnung mit Südwest-Ausrichtung überzeugt mit raffinem Grundriss, viel Licht und exklusiven Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnung erstreckt sich über eine Ebene und umfasst zwei Balkone, eine großzügige Loggia sowie eine private Trockensauna.

## Zwei Einheiten – zahlreiche Möglichkeiten

Zum Angebot gehört ein Hauptapartment mit 117 m<sup>2</sup> sowie ein angrenzendes Studio-Apartment mit 28 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind durch eine Trennwand verbunden, die – auf Wunsch – entfernt werden kann. So entsteht ein großzügiger Wohnraum mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, einem zusätzlichen Schlafzimmer oder einer separaten Gästewohnung.

---

### **HAUPTAPARTMENT (117 m<sup>2</sup>)**

#### **Tagesbereich:**

- Großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zum Wohnzimmer (25 m<sup>2</sup>)
- Offene, moderne Küche (20 m<sup>2</sup>)
- Arbeitszimmer oder Schlafzimmer (8 m<sup>2</sup>)
- Separate Gästetoilette
- Begehbarer Kleiderschrank
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (6 m<sup>2</sup>)
- Balkon (7 m<sup>2</sup>), sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich

#### **Nachtbereich:**

- Schlafzimmer (18 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (4 m<sup>2</sup>) mit Dusche und tiefer Duschwanne
- Balkon (6 m<sup>2</sup>)
- Zweites Schlafzimmer (20 m<sup>2</sup>)
- Geräumiger begehbarer Kleiderschrank
- Luxuriöser Wellnessbereich mit:
  - Badewanne
  - Separater Duschkabine mit mehreren Duschfunktionen
  - Zweipersonen-Trockensauna mit elektrischem Ofen
  - Loggia (12 m<sup>2</sup>), zugänglich sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Spa-Bereich

---

### **Ausstattung und technische Highlights**

- Fußbodenheizung in allen Räumen

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
  - Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Heizung und Belüftung per PC oder Smartphone
  - Zentralstaubsaugeranlage
  - Multiroom-Soundsystem in Wohnzimmer, Küche, Hauptschlafzimmer und Wellnessbereich
- 

## Hochwertige Materialien

- Wohnzimmer: Geölte Massivholzdielen von Kährs
- Küche: Hochwertiger Laminatboden AC6 von Pergo
- Bäder: Edler Naturstein, exotische Holzverkleidungen, italienische und spanische Fliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie ROCA, GROHE und DEANTE

## Küche komplett eingerichtet mit:

- Maßgefertigten Schränken mit Furnierfronten

- BLUM-Beschlägen
  - Hochwertigen Einbaugeräten
- 

## Zusätzliche Optionen (gegen Aufpreis):

- 1 bis 3 Stellplätze in der Tiefgarage im Gebäude (je €8.200 / PLN 35.000)
  - Abstellraum (12 m<sup>2</sup>) – Preis auf Anfrage
- 

## Kosten:

- Hausgeld für Hauptapartment: €117 (PLN 500)
  - Hausgeld für Studio: €35 (PLN 150)
  - Zusätzlich nach Verbrauch: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Warmwasser
- 

## Rechtliche Informationen

Verkauf erfolgt als Kauf eines Anteils der Gesamteigentumsstruktur mit exklusivem Nutzungsrecht an den Wohneinheiten. Der gesamte Verkaufsprozess wurde innerhalb

des Gebäudes abgeschlossen, alle Einheiten verfügen über denselben juristischen Status.

---

## Weitere Optionen im Gebäude

Weitere verfügbare Apartments mit Flächen von 58 m<sup>2</sup> oder 71 m<sup>2</sup> – attraktiv auch als Paketlösung für Investoren, die mehrere Mietobjekte am selben Ort erwerben möchten. Die Wohnungen werden seit Jahren erfolgreich und unterbrechungsfrei vermietet.

Die Einheiten können wahlweise:  
- Vermietet mit bestehenden Miatern  
- Oder leerstehend zur Eigennutzung erworben werden

Optionaler Erwerb eines Abstellraums sowie 1-2 Stellplätzen in der Tiefgarage möglich (gegen Aufpreis).

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 1.420.000 PLN

**Stadtteil - Wohngegend:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 145,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2013

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WC:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Warmwasserquelle:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme aus städtischem

Netz

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Elektroherd:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Vollständig eingezäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 3

**Sauna:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 3

**Balkonflächen:** 12 / 7 / 6 m<sup>2</sup>

**Mikrowelle:** Ja

## 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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.