



## Moderne Wohnung im Zentrum von Stettin mit Gestaltungspotenzial zu verkaufen

**165,000 € (700,000 PLN)**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktive und geräumige Wohnung zum Verkauf – perfekte Lage nahe dem Stadtzentrum von Stettin**

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung in **Stettin**, gelegen im **Zentrum der Stadt**, in unmittelbarer Nähe zu **wichtigen Verkehrsanbindungen**, **Einkaufsmöglichkeiten und grünen Naherholungsgebieten**. Diese Immobilie ist ideal für alle, die **eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit** und **modernen urbanen Lebensstil** in gefragter Lage suchen.

### Highlights der Immobilie:

- **Zentral gelegen** – Die Nähe zur Innenstadt von Stettin garantiert hervorragenden Zugang zu allen städtischen Annehmlichkeiten wie Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Ideal für **Investoren, Paare oder Familien mit Stadtleben-Ambitionen** – Die Lage und das Ausbaupotenzial bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- **Unverputzter Rohbau-Zustand (Shell & Core)** – Der Innenausbau kann vollständig nach eigenen Vorstellungen oder mit Unterstützung eines Architekten gestaltet werden. Eine seltene Chance, ein individuelles Zuhause ganz nach persönlichen Wünschen zu schaffen!
- **Kaufoption für einen Stellplatz** – Besonders wertvoll in dieser zentralen Lage. Zusätzlich ist das Gebäude mit einem **modernen Aufzug** ausgestattet, der den Zugang zu allen Etagen erleichtert.
- **Neu errichtetes Wohngebäude** – Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude mit **hohem Baustandard und moderner Architektur**.

Die Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Kombination aus Top-Lage, flexibler Raumgestaltung und Gebäudequalität macht dieses Angebot zu einer vielversprechenden Investition.

Zögern Sie nicht, sich dieses besondere Angebot näher anzusehen – ein zukunftsicheres Wohnen im Herzen von Stettin erwartet Sie!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil:** Niebuszewo

**Gesamtfläche:** 63,66 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2024

**Ausstattungsstandard:** Rohbau (vom Bauträger)

**Material der Wände:** Betonblöcke

**Küchentyp:** Küchenzeile

**Küchenfläche:** 29,26 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmergrößen (m<sup>2</sup>):** 9,91 | 11,86 | 4,66 | 29,26 | 8,47

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Warmwasser:** Fernversorgung

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Beton

**Grundstückseinfriedung:** Komplett  
umzäunt

**Garage:** Ja

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad
- Park
- Fluss

- Geschäft / Supermarkt
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule / Universität
- Bahnhof (PKP)
- Busbahnhof (PKS)
- Marina
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeistation
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Kinderspielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Zaun   Garage

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.