



## **Stilvolles 1-Zimmer-Apartment mit Balkon im Zentrum von Stettin zu verkaufen**

**156,000 € (659,000 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~37 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung im modernen Apartmenthaus in Szczecin**

Entdecken Sie dieses geschmackvoll eingerichtete Apartment im 2. Obergeschoss eines zeitgemäßen Wohnkomplexes – eine ideale Option sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

### **Wohnbereich**

Der großzügige Wohnraum überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung. Ein komfortables Doppelbett sowie ein ausziehbares Sofa bieten flexible Schlafmöglichkeiten. Der Essbereich besteht aus einem Tisch mit drei Stühlen,

ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder entspanntes Arbeiten. Ein moderner 50" Blaupunkt UHD-Fernseher sorgt für beste Unterhaltung.

Eine Glaswand trennt elegant den Wohnbereich vom Schlafzimmer – eine Lösung, die sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt.

## Küche

Die maßgefertigte Küchenzeile ist mit neuen, modernen Geräten ausgestattet: Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kochfeld – alle Geräte sind fabrikneu und noch unter Garantie. Für Kaffeeliebhaber steht außerdem eine Kapselkaffeemaschine bereit – der perfekte Start in den Tag.

## Balkon

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon. Eine bequeme Outdoor-Sitzgarnitur mit Sofa und Tisch bietet den idealen Rückzugsort. Die Glaswandabtrennung sorgt für Privatsphäre und stilvollen Schutz.

## Badezimmer & Eingangsbereich

Das moderne Bad ist mit einer geräumigen Dusche, einem wandfüllenden Spiegel sowie einer neuen Waschmaschine ausgestattet. Der Eingangsbereich verfügt über Spiegel und praktische Garderobenlösung – perfekt für einen angenehmen Empfang.

## Komfort & Lage

Die Wohnung bietet:

- Stadtzentralheizung für angenehme Wärme das ganze Jahr über
- Klimaanlage für heiße Sommertage
- Zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten Szczecins

Die monatlichen Nebenkosten betragen nur etwa €94 (PLN 400).

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – Ihr neues Zuhause im Herzen von Stettin wartet auf Sie!

## Details

**Objektart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 24.10.2024

**Stadtteil / Wohngebiet:** Drzetowo

**Gesamtfläche:** 37,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Zustand:** Perfekt / Neuwertig

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Kochnische (offene Küche)

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

4

**Raumhöhe:** 270 cm

**Ausstattung:**

- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Aufzug:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Videosprechanlage / Gegensprechanlage:** Ja
- **Umzäunung:** Komplett eingezäunt
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In unmittelbarer Nähe

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2023 im beliebten Stadtteil Drzetowo. Mit einer Gesamtfläche von 37 m<sup>2</sup> bietet sie

eine komfortable und funktionale Raumauflistung – ideal sowohl für Singles als auch Paare.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und mit einer modernen Kochnische ausgestattet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Aufgrund der Raumhöhe von 2,70 m wirkt die Wohnung besonders großzügig und hell.

Die Immobilie befindet sich in einem idealen Zustand – bereit zum Einzug ab dem 24. Oktober 2024.

Dank des Anschlusses an die städtische Heiz- und Warmwasserversorgung sind Sie jederzeit zuverlässig versorgt. Internet, Kabelfernsehen sowie eine Gegensprechanlage sind vorhanden. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Grundstück ist vollständig umzäunt, was zusätzliche Sicherheit bietet. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Angebot für urbane Lebensstile.

**Einziehen und wohlfühlen in Drzetowo!**

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Zaun   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.