



## Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Stettin mit Balkon und Panoramaausblick

**168,000 € (710,835 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~41 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stettin – moderne Architektur trifft auf urbanen Komfort**

Diese herausragende Wohnanlage wurde von *rynekpierwotny.pl* als eine der beliebtesten und hochwertigsten Neubauprojekte in Stettin ausgezeichnet. Die perfekte Kombination aus luxuriöser Ausstattung und zentraler Lage bietet höchsten Wohnkomfort im Stadtzentrum.

Die Atmosphäre der Anlage verbindet modernes Design mit durchdachten Annehmlichkeiten für den Alltag. Das Gebäude verfügt über:

- 24-Stunden-Videoüberwachung
- Panoramaverglaste Aufzüge
- Tiefgarage mit Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Nutzung erneuerbarer Energie aus Solarkollektoren auf dem Dach
- Großzügige Fensterfronten mit Panoramaaussicht
- Klimaanlage
- Stilvolle Plattenheizkörper
- Balkone und Terrassen
- Ausgewählte Wohnungen mit privatem Aufzug

**Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit 41,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, gelegen im 4. Stockwerk mit Westausrichtung. Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand – bereit für den individuellen Innenausbau nach Ihren Wünschen.

**Details zur Wohnung:** - Wohnfläche: 41,33 m<sup>2</sup>

- Balkon: Westseite, Fläche 5,45 m<sup>2</sup>
- Zustand: zur Fertigstellung (developerzustand)

Optional besteht die Möglichkeit zum Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes für €28.570 (PLN 122.000/Stk.) sowie eines Kellerabteils zum Preis von €1.850 pro m<sup>2</sup> (PLN 7.900/m<sup>2</sup>).

**Weitere Vorteile der Anlage:** - Hochwertige Materialien und architektonisches Design

- Nachhaltige Energieversorgung
- Vielfältige Grundrisse – auch größere oder kleinere Apartments verfügbar
- Möglichkeit der schlüsselfertigen Übergabe

Diese Immobilie vereint alle Vorzüge modernen Wohnens in einer erstklassigen Lage von Stettin – ideal für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung oder Informationen zu weiteren verfügbaren Apartments innerhalb dieses Projekts.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu präsentieren.

## Details

**Zu verkaufen: modernes Apartment im Herzen der Stadt – Śródmieście**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Śródmieście

**Wohnfläche:** 41,33 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Ausstattungszustand:** Zum Ausbau bereit / Rohbauzustand

**Bauweise (Wandmaterial):** Sonstiges

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Zimmeraufteilung:**

- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 19,11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 12,03 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1

**Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)

**Badezimmeranzahl:** 1

**Bodenbelag:** Beton

**Ausstattung & Annehmlichkeiten:**

- **Heizung:** Fernwärme / Zentrale Wärmeversorgung
- **Warmwasser:** Fernwärme / Zentrale Warmwasserversorgung
- **Aufzug:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

- **Rezeption im Gebäude:** Ja

- **Garage / Stellplatz:** Ja

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad
- Stadtpark
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule / Universität
- Öffentlicher Nahverkehr
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank

Moderne Neubauwohnung im zentral gelegenen Stadtteil Śródmieście – ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung befindet sich in einem repräsentativen Apartmenthaus mit Rezeption, Überwachungssystem und hochwertiger Gebäudetechnik. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für ein komfortables Stadtleben.

Profitieren Sie von der ausgezeichneten Lage mit perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs,

Schulen, Universitäten und  
Freizeitangeboten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere  
Informationen und vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin!**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Empfang   Garage   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.



**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.