



Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler, ruhiger Lage in Stettin

173,000 € (732,060 PLN)

Baujahr 2025 3 Zimmer ~52 m²

Beschreibung

Charmantes 3-Zimmer-Apartment im Herzen von Stettin – Stilvolles Wohnen in ruhiger Innenstadtnähe

Zum Verkauf steht eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von **52,29 m²** und einem **Balkon (6,48 m²)**, gelegen im **2. Obergeschoss** eines exklusiven Wohnhauses mit **leisem Aufzug**.

Die Aussicht auf zwei Himmelsrichtungen sorgt für eine ausgezeichnete Belichtung. Der Ausblick auf das begrünte Innenhofareal schafft eine ruhige Atmosphäre und garantiert ein komfortables Wohngefühl.

Lage

Gelegen in einer ruhigen Nebenstraße im historischen Zentrum von Stettin, bietet diese Immobilie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und privater Erholung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants sowie kulturelle und unterhaltende Einrichtungen. Nur wenige Schritte entfernt liegt der malerische **Park gen. Andersa** – ein idealer Rückzugsort mitten im Stadtzentrum. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein freundliches und ruhiges Wohnumfeld aus.

Raumaufteilung (52,29 m²):

- **Wohnzimmer mit offener Küche (15,40 m²)** – mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer (ca. 9 m²)** – praktisch geschnitten
- **Zweites Schlafzimmer (10,53 m²)**
- **Badezimmer (5,45 m²)**
- **Flur (11,98 m²)**

Ausstattungsmerkmale:

- Neubau in hochwertigem **Developer-Zustand** – ideal zur individuellen Gestaltung
- **Moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung** für ein gesundes Raumklima ganzjährig
- **Dreifach verglaste Fenster** bieten exzellente Schalldämmung und Wärmeschutz
- **Fernwärmeversorgung** für Heizung und Warmwasser
- Haus ist **barrierefrei** konzipiert (inkl. Aufzug bis zur Kelleretage)
- **Videoüberwachung** im gesamten Gebäude
- Optional: **Kauf eines Tiefgaragenstellplatzes**, Fahrradraums oder eines privaten Kellerabteils möglich

Architektonische Besonderheiten:

Dieses Apartment befindet sich in einem der vier stilvoll revitalisierten Stadthäuser, die im Rahmen eines exklusiven Bauprojekts vollständig modernisiert wurden. Die Verbindung aus historischen Elementen und zeitgemäßer Technik schafft ein besonderes Wohnambiente.

Der renommierte Bauträger ist bekannt für seinen Anspruch an Materialien höchster Qualität. Verwendet wurden edle Natursteine, Marmorfliesen sowie sorgfältig ausgewählte Elemente, teils importiert aus Ländern wie Portugal oder Indien. Die **Stuckarbeiten** – sowohl außen als auch innen – wurden in liebevoller Handarbeit gefertigt. Die **Treppenhäuser** begeistern mit kunstvollen Verzierungen, Spiegeln, Gemälden und Skulpturen.

Besonderes Highlight:

Eine Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die Ästhetik, Komfort und Innenstadtnähe zu schätzen wissen. Das Projekt zählt zu den **prestigeträchtigsten Wohnanlagen in Stettin** – ein echtes Unikat in einzigartiger Lage.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung dieses außergewöhnlichen Apartments.

Details

Immobilienart: Wohnung	(städtisches Netz)
Verfügbar ab: 26.05.2025	Heizung: Zentralheizung aus dem städtischen Netz
Stadtteil / Wohnviertel: Śródmieście-Centrum	Aufzug im Gebäude: Ja
Gesamtfläche: 52,29 m ²	Sicherheitsdienst: Ja
Grundstückseigentum: Eigentum	Videoüberwachung: Ja
Eigentumsanteil am Grundstück: 1	Gegensprechanlage: Ja
Gebäudetyp: Apartmenthaus	Garage: Ja
Baujahr: 2025	Balkonfläche: 6,48 m ²
Standard: Neubauzustand (Entwicklerstandard)	Lage und Umgebung:
Wandmaterial: Sonstige	• Park: in der Nähe
Küchentyp: Kochnische	• Einkaufsmöglichkeiten: in der Nähe
Anzahl der Badezimmer: 1	• Kindergarten: in der Nähe
Gesamtanzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 3	• Grundschule: in der Nähe
Warmwasser: Fernversorgung	

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Krankenhaus:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe

Diese moderne Neubauwohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum bietet auf 52,29 m² Wohnfläche komfortables Wohnen mit einem offenen Küchenbereich, einem Badezimmer sowie einem großzügigen Balkon von 6,48 m². Das Gebäude wird im Jahr 2025 fertiggestellt und erfüllt einen hohen technischen Standard.

Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl sowie Sicherheitsvorkehrungen

wie Videoüberwachung und einen Wachdienst. Zusätzlich stehen den Bewohnern eine Tiefgarage sowie eine Gegensprechanlage zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung über ein effizientes Fernwärmesystem aus dem städtischen Netz.

Die ausgezeichnete Lage im Stadtzentrum bedeutet optimale Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Gastronomie, Sporteinrichtungen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Berufstätige und Senioren.

Ein perfektes Zuhause in urbaner Lage!

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Sicherheit Garage Keller Garten Balkon Zaun

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.