



Modernes Apartment mit Oderblick in Stettin – Erstbezug im exklusiven Neubau 2025

238,000 € (1,009,640 PLN)

Baujahr 2025 4 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Exklusives Apartment mit Blick auf die Oder – Erstbezug August 2025

Willkommen in der "Nowa Przystań" – ein eleganter Neubau direkt am Ufer der Oder in Szczecin. Dieses stilvolle Wohnensemble vereint moderne Architektur mit maritimem Flair und bietet ein außergewöhnliches Lebensgefühl am Wasser.

Das Apartment

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 77,5 m². Die

Einheit befindet sich im Ausbauzustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 36 m²) und Zugang zum privaten Garten. Dieses Zimmer lässt sich bei Bedarf in zwei separate Räume aufteilen, um ein weiteres Schlafzimmer zu schaffen.
- Zwei Schlafzimmer (je ca. 13 m²), eines davon mit Zugang zu einem sonnigen Balkon (ca. 5 m²).
- Großzügiges Badezimmer (ca. 5 m²).
- Einladender Flur (ca. 11 m²).

Die lichten Raumhöhen verleihen der Wohnung ein luftiges, angenehmes Ambiente. Die Beheizung erfolgt über ein modernes Fußbodenheizungssystem mit Fernwärmeanschluss.

Flexible Nutzung & Investmentmöglichkeit

Dank durchdachter Planung ist die Wohnung auch als Investitionsobjekt interessant: Es liegt ein Vorschlag für einen Umbau in zwei unabhängige Zwei-Zimmer-Wohnungen (je ca. 37 m²) vor – eine mit Garten, die andere mit Balkon. Ideal für Kurz- oder Langzeitvermietung.

Modernes Wohnen in bester Lage

Die "Nowa Przysiań" wurde konzipiert, um höchsten Wohnkomfort und urbanen Lebensstil zu vereinen. Entlang des Boulevards lädt eine charmante Promenade mit Cafés zum Verweilen ein. Eine Marina für Yachten und Freizeitboote unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Anlage.

Highlights der Lage:

- Direkter Blick auf die Oder sowie die Skyline von Szczecin
- Zentrumsnah gelegen mit guter Anbindung an Altstadt, Bahnhof und ÖPNV
- Vielfältige Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Geplantes Regionalbahnnetz mit Verbindung nach Gryfino, Stargard und Goleniów

Ausstattung & Komfort

- Barrierefreier Zugang dank Aufzug
- Moderne Infrastruktur (Internet, Kabel-TV, Video-Gegensprechanlage)
- Hochwertige Bauweise (Ytong-Mauerwerk, erhöhter elektrischer Leistungsanschluss)
- Geplantes Überwachungssystem im Gebäude
- Heizungsinstallation bereits vorbereitet

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden: €16.400 (PLN 70.000).

Weitere Optionen

Ein baugleiches Apartment mit identischer Raumaufteilung befindet sich auch im vierten Obergeschoss und ist ebenfalls verfügbar.

Kaufpreis der Wohnung: €250.285 (PLN 1.069.000)

Bezugsfertig ab: August 2025. Eigentumsform: Volleigentum.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen – ob als stilvolles Zuhause oder als attraktive Kapitalanlage. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen!

Details

Moderne Neubauwohnung im Zentrum
– Verfügbar ab 30.08.2025

Objektart: Wohnung

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 77,50 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baujahr: 2025

Ausbaustandard: Entwicklerstandard

Gebäudezustand: Ideal

Bauweise: Ytong

Zimmeraufteilung:

- Wohnzimmer mit offener Küche: 36 m²
- Schlafzimmer 1: 13 m²
- Schlafzimmer 2: 13 m²
- Badezimmer: 5 m²
- Balkon: 5 m²

Etagenanzahl (inkl. EG): 8

Aufzug: Ja

Ausstattung:

- Offene Küche (Küchenzeile)
- Balkon
- Garten
- 1 Tiefgaragenstellplatz

- Internetanschluss

- Kabel-TV

- Video-Gegensprechanlage

- 400V Starkstromanschluss

Ausrichtung und Ausblick:

- Südseite

- Ostseite

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Garten 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.