



## Exklusives Design-Apartment im Hanza Tower mit Panoramablick über Stettin

**275,000 € (1,169,000 PLN)**

Baujahr 2022 2 Zimmer ~59 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusiver Neubau-Apartment im Herzen von Szczecin – 18. Etage, Hanza Tower**

Willkommen in diesem stilvollen und lichtdurchfluteten Apartment in der prestigeträchtigen Hanza Tower – einer der exklusivsten Adressen in Szczecin! Die moderne Wohnanlage mit Hotelkomfort befindet sich direkt im Stadtzentrum – perfekt angebunden und in unmittelbarer Nähe zu Kultur, Einkauf und Gastronomie.

#### Highlights der Immobilie:

- **Etage:** 18. Stock von insgesamt 27
- **Wohnfläche:** 59,16 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2022

- **Zimmer:** Wohnzimmer mit Küchenbereich, großzügiges Schlafzimmer, luxuriöses Bad mit Dusche
- **Raumhöhe:** ca. 3 Meter
- **Orientierung:** Süd- und Westausrichtung mit atemberaubendem Panoramablick über die Stadt

Dieses hochwertig ausgestattete Apartment besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernes Design und edle Materialien. Die riesigen Fensterfronten bringen viel natürliches Licht und eine beeindruckende Weitsicht in die Wohnräume.

Das Apartment ist **voll möbliert** und **sofort bezugsbereit** – ideal sowohl zum Eigennutz als auch als Investitionsobjekt.

### Ausstattung:

- Offener Küchenbereich mit:
  - Kühlschrank
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Klimaanlage
  - Hochwertige Bodenbeläge (Paneele)
  - Kunststofffenster
- Moderne Sanitäreinrichtungen mit Waschbecken, Dusche, WC und Handtuchtrockner
- Highspeed-Internet, Kabelfernsehen
- Videogegensprechanlage
- Barrierefreier Zugang

### Gebäude-Extras:

Als Bewohner der Hanza Tower kommen Sie in den Genuss zahlreicher Annehmlichkeiten:

- Rezeption & Sicherheitsdienst
- Spa- & Wellnessbereich mit Sauna
- Poollandschaft
- Dachterrasse mit Ausblick

- Selbstbedienungs-Wäscherei
- Aufzüge
- Zugang zu exklusiven Restaurants, Cafés, Boutiquen und Geschäften im Gebäude

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der besten Innenstadtlage von Szczecin – ideal für alle, die das urbane Leben lieben. Der Hauptbahnhof und der Flughafen Szczecin-Goleniów sind bequem erreichbar. Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig zu erreichen: Parks, Fitnessstudios, Apotheken, Schulen, Banken, Supermärkte und Spielplätze.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich erworben werden – ideal für noch mehr Komfort im urbanen Alltag. Preis auf Anfrage.

### Nebenkosten:

Monatliche Hausgeldkosten: ca. **€165 (PLN 700)**

Kautions bei Vermietung: **€1.175 (PLN 5.000)**

Ob als stilvoller Zweitwohnsitz, lukrative Kapitalanlage oder exklusiver Hauptwohnsitz – dieses Apartment erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Design und Lage.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich eine der begehrtesten Wohnungen in Szczecin!

## Details

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 15.04.2023
- **Stadtteil – Wohngebiet:** Zentrum
- **Gesamtfläche:** 59,16 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksrecht:** Eigentum
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2022
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Porenbeton
- **Küchentyp:** Küchenzeile
- **Zufahrtsstraße:** Hauptstraße
- **Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 27
- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Starkstrom (400V):** Ja
- **Klimaanlage:** Ja

- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Rezeption:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Garage:** Ja
- **Sauna:** Ja
- **Behindertengerecht:** Ja
- **Südausrichtung:** Ja
- **Westausrichtung:** Ja

### Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit schneller Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe gibt es:

- Schwimmbad
- Stadtpark
- Einkaufsmöglichkeiten
- Grundschule
- Apotheke
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

### Badezimmerausstattung

- Waschbecken
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- WC

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Klimaanlage   Sicherheit   Empfang   Garage   Barrierefrei

## 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41