



## Modernes Apartment im Herzen von Stettin – ideal für Kapitalanleger und Stadtliebhaber

**151,000 € (639,000 PLN)**

Baujahr 2021   2 Zimmer   ~40 m²

### Beschreibung

#### Exklusives Apartment im Herzen der Altstadt – Arkona Residence

Willkommen im Arkona Residence – einem modernen Apartmenthaus im prestigeträchtigen Teil von Stettin (Szczecin). Hier vereinen sich Komfort, zeitgemäßes Design und eine herausragende Lage direkt im historischen Zentrum der Stadt. Nur fünf Gehminuten vom Schloss der Pommerschen Herzöge und sieben Minuten von den beliebten Uferpromenaden entfernt, ist dieser Ort optimal für anspruchsvolle Investoren und Gäste geeignet, die Kultur, Gastronomie und urbanen Lebensstil schätzen.

### Highlights der Immobilie

- **Baujahr:** 2021
- **Gebäudetyp:** Moderner Apartmentkomplex mit 6 Etagen
- **Lage:** Stettiner Altstadt (Stare Miasto)
- **Etage:** Hochparterre, bequem erreichbar mit Aufzug
- **Wohnfläche:** 39,92 m<sup>2</sup>
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz

### Aufteilung & Ausstattung – Premium-Standard zum Einziehen oder Vermieten

- **Wohnzimmer**  
Großzügig, hell mit bodentiefen Panoramafenstern und Ausblick auf das historische Stettin. Modern eingerichtet und stilvoll gestaltet – hier trifft Design auf Funktion.
- **Schlafzimmer**  
Ruhig gelegen, mit maßgefertigtem Kleiderschrank und komfortablem Bett. Ideal für erholsame Nächte.
- **Offene Küche**  
Vollständig ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten: Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen. Maßgefertigte Küchenmöbel bieten viel Stauraum und edles Design.
- **Badezimmer**  
Modernes Bad mit Dusche und Regenduschkopf. Ausgestattet mit maßgefertigten Schränken für optimale Nutzung des Raumes.
- **Flur**  
Funktional konzipiert mit Einbaumöbeln und Platz für Waschmaschine.

### Premium-Komfort im Gebäude

- 24/7-Rezeption und durchgehende Videoüberwachung
- Hochwertiger Personenaufzug
- Dachterrasse mit Panoramablick – ideal für Großveranstaltungen wie The Tall Ships Races
- Stadtklimaanlage für ein angenehmes Raumklima

- Niedrige Nebenkosten: nur €81,45 (PLN 347) monatlich inkl. Vorauszahlungen für Heizung und Wasser

### Optimale Lage – Perfekte Grundlage für eine Kapitalanlage

- 5 Gehminuten zum Schloss der Pommerschen Herzöge
- 7 Gehminuten zur Uferpromenade – beliebter Ort für Freizeit, Gastronomie & Kultur
- Umgeben von exklusiven Restaurants, Cafés, Kunstgalerien und Museen
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen in direkter Nähe
- In unmittelbarer Umgebung: Grundschule, Kindergarten, Sporteinrichtungen, Supermärkte, Banken, Spielplätze, Yachthafen und Bahnhof

### Warum ist dieses Apartment eine ausgezeichnete Investition?

- **Sofort bezugsfertig** – keine Renovierung notwendig
- **Attraktive Mietrendite** durch hohe Auslastung in dieser gefragten Gegend
- **Top-Standard** – exklusives Design trifft funktionale Raumaufteilung
- **Langfristige Wertsteigerung** – Immobilien in dieser Umgebung gewinnen stetig an Wert

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus Lage, Komfort und Investitionspotenzial – mitten im Herzen von Stettin!

Bezugsfrei ab dem 26.09.2024. Ideal geeignet für kurzfristige und gelegentliche Vermietung.

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 26.09.2024

**Stadtteil:** Altstadt (Stare Miasto)

**Gesamtfläche:** 39,92 m²

**Gebäudetyp:** Apartmentgebäude

**Baujahr:** 2021

**Zustand:** Perfekt

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 6

#### **Ausstattung und Merkmale:**

- Zentrale Warmwasserversorgung
- Zentralheizung aus dem städtischen Netz
- Aufzug vorhanden
- Kühlschrank

- Backofen
- Geschirrspüler
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage
- Rezeption
- Tiefgarage

### **Lage und Umgebung:**

- Schwimmbad in der Nähe
- Fluss in der Nähe

- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Bahnhof (PKP) in der Nähe
- Yachthafen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe
- Gastronomiebetriebe in der Nähe
- Fitnessstudio in der Nähe
- Bank in der Nähe
- Spielplatz in der Nähe

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Empfang   Garage

## 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.