



## Design-Apartment mit Luxusausstattung in zentraler Lage von Stettin

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2018   2 Zimmer   ~56 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Elegantes Apartment mit hochwertiger Ausstattung in zentraler Lage

Willkommen in einem außergewöhnlich stilvollen Apartment im Herzen von Śródmieście-Centrum – einem Angebot für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort, Design und Wohnqualität.

Diese perfekt geplante Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen und gepflegten Apartementhauses aus dem Jahr 2018. Das Gebäude liegt auf einem abgeschlossenen, überwachten Grundstück und bietet mit nur wenigen Einheiten eine angenehme Privatheit und Ruhe – ideal für Stadtmenschen, die gleichzeitig Entspannung und Sicherheit schätzen.

Wohnfläche: 56,10 m<sup>2</sup>

Etage: Erdgeschoss (insgesamt 11 Etagen)

Raumhöhe: 3 m

Baujahr: 2018

## Highlights der Ausstattung

- **Granitsimsbänke** unterstreichen die hochwertige Verarbeitung.
- **Flächenbündige Innentüren** verleihen dem Raum modern-minimalistisches Flair.
- **Elektrisch gesteuerte Außenjalousien** an allen Fenstern bieten Sichtschutz und Komfort bei jeder Tageszeit.
- **Einbauküche nach Maß** von WMF – perfekte Kombination aus Funktionalität und zeitloser Eleganz.
- **Hochwertige Badmöbel mit integrierter Waschmaschine und Trockner** sorgen für ein aufgeräumtes Raumkonzept.
- **Luxuriöse Keramik von Duravit** garantiert ein stilvolles Badezimmerambiente.
- **Echtholzboden aus Eiche** bringt Wärme und Natürlichkeit in den Wohnbereich.
- **Möblierung von Bo Concept** im skandinavischen Stil – Design und Gemütlichkeit in Harmonie.

Die Wohnung wurde von einem Architekten durchdacht gestaltet und hochwertig ausgestattet. Hohe Decken (3 m) lassen die Räume großzügig wirken, während die südwestliche Ausrichtung für viel Tageslicht sorgt – ein sonniges Wohlfühlklima, das sich besonders am Nachmittag entfaltet.

## Zusätzlicher Komfort

- **Parkplatz** direkt vor dem verglasten Eingangsbereich – bequemer Zugang garantiert.
- **Zwei separate Abstellräume** bieten praktische Lagermöglichkeiten.
- **Überwachtes Areal mit Zugangskontrolle, Rezeption und Videoüberwachung**, ideal für alle, die Wert auf Sicherheit legen.
- **Vollständige Umzäunung** der Wohnanlage.

## Perfekte Lage – urban und grün zugleich

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen und Freizeitangeboten:

- Parks und Erholungsflächen wie **Park Żeromskiego** in unmittelbarer Nähe
- **Filharmonie, Einkaufszentrum Galaxy**, Restaurants und Cafés fußläufig erreichbar
- Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Bushaltestellen
- Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie zahlreiche Dienstleister, Apotheken, Fitnessstudios und Gesundheitseinrichtungen im direkten Umfeld

## Monatliche Betriebskosten

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. **€106 (PLN 450)**, darin enthalten sind u. a. Hausgeld, Wasser, Müllentsorgung und Instandhaltungsrücklage. Kosten für Heizung und Strom werden individuell nach Verbrauch abgerechnet.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Wahl – sowohl als stilvoller Lebensmittelpunkt wie auch als wertbeständige Investition.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses besonderen Zuhause begeistern!

## Details

**Eigentumswohnung im Zentrum  
(Śródmieście-Centrum) – Perfekter  
Zustand, Baujahr 2018**

Zum Verkauf steht eine moderne Eigentumswohnung im Herzen der Stadt, gelegen in einem hochwertigen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2018. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudes mit insgesamt 11 Etagen.

### Hauptmerkmale

- **Wohnfläche:** 56,10 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Bauweise:** Porenbeton
- **Raumhöhe:** 300 cm
- **Zustand der Wohnung:** Ideal, bezugsfertig
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Fenster:** Kunststofffenster

- **Fußbodenbelag:** Holzdielen
- **Küche:** mit Durchreiche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1

## Ausstattung & Extras

- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Aufzug:** vorhanden
- **Garage:** vorhanden
- **Vollständig umzäuntes Grundstück**

## Sicherheits- und Komfortmerkmale

- Rezeption im Gebäude
- Videoüberwachung (Monitoring)
- Intercom-System (Gegensprechanlage)
- Objektschutz

## Einbaugeräte inklusive

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler

## Umgebung & Infrastruktur

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel:

- Bushaltestelle in der Nähe
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Hochschulen in der Nähe
- Fitnessstudio, Gastronomie und Parkanlagen fußläufig erreichbar
- Auch medizinische Einrichtungen wie Krankenhaus in der Nähe

Diese Immobilie verbindet urbanen Komfort mit hoher Wohnqualität – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten schätzen.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Aufzug   Sicherheit   Empfang   Zaun   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.



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.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.