



## **Stettin: Modernes 2-Zimmer-Apartment in Podzamcze – möbliert & bezugsfertig**

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2021   2 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoller 2-Zimmer-Apartment in Podzamcze – bezugsfertig & vollständig ausgestattet**

Entdecken Sie dieses geschmackvoll gestaltete 2-Zimmer-Apartment mit einer Gesamtfläche von 47,82 m<sup>2</sup>, gelegen im beliebten Stadtteil Podzamcze von Szczecin. Die attraktive Wohnung befindet sich im 4. Stock eines modernen 5-stöckigen Apartmenthauses aus dem Jahr 2021 – inklusive leiser Aufzugsanlage.

### **Ein ideales Zuhause oder eine hervorragende Kapitalanlage**

Diese Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch ein starkes Investitionspotenzial – attraktiv für Mieter:innen und Kapitalanleger:innen

gleichermaßen. Die Region erfreut sich wachsender Beliebtheit und kontinuierlich steigender Nachfrage im Mietsegment.

**Raumaufteilung & Ausstattung:** - Heller Wohnbereich mit offener, vollständig ausgestatteter Küche - Separate Schlafzimmer mit gemütlichem Ambiente - Hochwertiges Badezimmer mit Dusche - Fenster zur ruhigen Seite des Hauses – für friedliche Privatsphäre ohne Straßenlärm

Die gesamte Ausstattung wurde mit hochwertigen Premium-Materialien ausgewählt und geschmackvoll kombiniert. Die Küche ist mit modernem Einbaugerät ausgestattet: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspülmaschine. Im Wohnbereich befindet sich komplettiertes Mobiliar inklusive TV-Anschluss.

**Komfort & Sicherheit:** - Bequem erreichbarer Aufzug im Gebäude - Bodenbeläge aus widerstandsfähigen Paneelen und stilvoller Terrakotta - Moderne Haustechnik: Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz - Sicherheitsfunktionen: Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage

**Umgebung mit urbanem Flair und naturbezogener Lebensqualität:** Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe: - Lebensmittelgeschäfte & Gastronomie - Grundschule & Kindergarten - Fitnessstudio, Bankfilialen, Parkanlagen und die Flusspromenade - Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Yachthafen ebenfalls in der Umgebung

Die Wohnung eignet sich perfekt sowohl für Eigennutzer:innen, die ihr erstes Zuhause beziehen möchten, als auch für Investor:innen – sie ist vollständig eingerichtet und kann sofort vermietet oder bezogen werden.

**Verfügbar ab dem 12. September 2025**

Erleben Sie modernes Wohnen in einer der gefragtesten Lagen von Szczecin – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

**Wohnung in Podzamcze - Sofort bezugsfertig**

**Verfügbar ab:** 12.09.2025

**Wohnfläche:** 47,82 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform:** Eigentum

**Gebäudeart:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2021

**Zustand:** Perfekt

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. EG):** 5

**Etagenhöhe:** 270 cm

### Ausstattung

- **Küche:** Offene Küche
- **Badezimmer:** 1
- **Bodenbelag:** Paneele, Terrakotta
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Aufzug:** Ja

### Haushaltsgeräte

- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

### Sicherheit

- **Alarmanlage:** Ja

- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

### Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Podzamcze**, in unmittelbarer Nähe zahlreicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der Umgebung befinden sich:

- Park
- Fluss
- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Yachthafen
- Öffentlicher Nahverkehr
- Gastronomische Betriebe
- Fitnessstudio
- Bank

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie Ruhe und Erholung im Grünen – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch zentral wohnen möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

### Aufzug

## 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.