



## **Stettin: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Garten und Orangerie in zentraler Lage**

**175,000 € (742,028 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~53 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Garten und Orangerie in zentraler Lage von Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Szczecin! Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten befindet sich in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2024 im beliebten Stadtteil Drzetowo. Dank einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Straßenbahn- und Bushaltestellen direkt vor der Tür – erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten.

### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 52,66 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 1
- **Etage:** 1. Obergeschoss (von insgesamt 6)
- **Ausrichtung:** Südwesten – für optimale Lichtverhältnisse
- **Aufzug vorhanden**
- **Bezug ab:** 14.10.2025

### Moderne Ausstattung – Einzugsbereit:

Die Wohnung wurde nach dem „Schlüsselfertig“-Prinzip ausgestattet, das heißt Sie können ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen. Alle Materialien und Geräte wurden sorgfältig ausgewählt und harmonisch integriert – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

#### Badezimmer:

- Walk-in-Dusche
- Unterputzspülkasten
- Waschbecken mit Badunterschrank

#### Küche:

- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Spüle mit Mischbatterie
- Kochfeld
- Backofen
- Dunstabzugshaube

#### Zusätzliche Ausstattung:

- Gartenanteil
- Orangerie – perfekt als Wintergarten, Lesecke oder Home-Office
- Fußboden aus hochwertigen Paneelen
- Video-Gegensprechanlage

Das Gebäude wird durch Fernwärme beheizt und liefert auch Warmwasser über das städtische Netz – sicher, komfortabel und umweltfreundlich. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

### Parkmöglichkeiten:

Optional können zwei verschiedene Parklösungen erworben werden:

- Stellplatz in der Tiefgarage: €11.740 (PLN 50.000)
- Außenstellplatz auf dem Innenhof: €3.520 (PLN 15.000)

### Umgebung & Lage:

Die Lage des Objekts bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Erholung. In weniger als 10 Gehminuten erreichen Sie beliebte Ausflugsziele wie die Wały Chrobrego (Hakenterrasse), die Uferpromenade oder den Żeromski-Park – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Nachmittage im Grünen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Biedronka, Netto und Żabka – alles für den täglichen Bedarf.

### Flexibel & Kundenfreundlich:

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung während der Finanzierungs- bzw. Genehmigungsphase (z. B. Ministeriumszustimmung für internationale Käufer) bereits anzumieten – ein attraktives Angebot für Käufer mit längerem Abwicklungsprozess.

Genießen Sie modernes Wohnen mit einer Extraption Komfort – mitten in Szczecin!

## Details

**Moderne Neubauwohnung mit Garten  
in Drzetowo – Verfügbar ab dem  
14.10.2025**

Zum Verkauf steht eine ideal gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im attraktiven Stadtteil Drzetowo in Stettin. Die Wohnung befindet

sich im Erdgeschoss eines modernen, sechsstöckigen Wohnblocks aus dem Jahr 2024.

### Eckdaten zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 52,66 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2

- **Stockwerk:** Erdgeschoss (von 6 Etagen insgesamt)
- **Verfügbar ab:** 14.10.2025
- **Baujahr:** 2024
- **Bauweise:** Silikat
- **Zustand:** ideal – bezugsfertig
- **Aufzug:** vorhanden
- **Vollständig umzäuntes Grundstück**

### Ausstattung:

- **Küche:** offener Küchenbereich, ausgestattet mit:
- **Kühlschrank:** ja
- **Backofen:** ja
- **Geschirrspüler:** ja
- **Badezimmer:** 1
- **Bodenbelag:** hochwertige Paneele

- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage vorhanden

### Zusätzliche Highlights:

- **Privater Garten** – perfekt für entspannte Stunden im Grünen
- **Garage:** vorhanden (€11.270 / PLN 48.000)

Diese moderne Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die urbanes Wohnen mit Grünflächen und moderner Ausstattung verbinden möchten. Dank der neuen Bauweise und der energieeffizienten Versorgung durch das Fernwärmennetz wird ein hoher Wohnkomfort geboten.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun Garage Garten

## 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.