



## Neubau-Apartment mit Balkon im Zentrum von Stettin – ideal zum Selbstbezug oder als Anlage

**145,000 € (614,700 PLN)**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Neubau-Apartment im Herzen von Stettin – Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im Zentrum von Stettin – in direkter Nähe zu den malerischen Bulwarami Szczecińskimi! Diese attraktive, im Jahr 2025 fertiggestellte Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau mit Aufzug – ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger mit Blick auf kurzfristige Vermietung.

Die 45,20 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erstbezugszustand (deweloperski) und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- **Wohnzimmer mit offener Küche – 27,18 m<sup>2</sup>** mit direktem Zugang zu einem großzügigen **Balkon von 10 m<sup>2</sup>** – genießen Sie entspannte Stunden im Freien.
- **Gemütliches Schlafzimmer – 10,53 m<sup>2</sup>** – ideal zum Abschalten und Erholen.
- **Modernes Badezimmer – 4 m<sup>2</sup>** – bereit zur individuellen Ausstattung.
- **Flur mit Platz für einen Einbauschränk – 3,49 m<sup>2</sup>** – bietet zusätzlichen Stauraum.

Zusätzlich kann ein **Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz** zu einem Gesamtpreis von €17.205 (PLN 73.300) erworben werden – praktisch und komfortabel im Alltag.

### Highlights der Immobilie:

- **Neubau aus Ziegelmassivbau** – hochwertige Bauweise für ein angenehmes Wohnklima
- **Aufzug vorhanden** – bequemer Zugang auf allen Etagen
- **Ideale Lage im Zentrum** – alles Wichtige liegt in unmittelbarer Nähe: Spazierwege an den Uferpromenaden, gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Dieses Apartment bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, Funktionalität und Investitionspotenzial. Entdecken Sie die Möglichkeiten und gestalten Sie Ihr persönliches Wohnerlebnis nach eigenen Vorstellungen – oder profitieren Sie als Investor von der hohen Nachfrage nach zentral gelegenen Unterkünften in Stettin.

Kontaktieren Sie uns gerne, um mehr zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## Details

**Eigentumswohnung im Zentrum –  
Neubau mit Aufzug und Tiefgarage**

Zum Verkauf steht eine moderne  
Wohnung mit einer Gesamtfläche von

**45,20 m²** in einem Neubau-Apartmenthaus im **Zentrum** der Stadt. Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude mit **insgesamt vier Etagen**, das **2025** fertiggestellt wird.

Die Wohnung wird im **entwicklungsbereiten Zustand (Standard deweloperski)** übergeben und eignet sich ideal zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

### **Besondere Merkmale der Wohnung:**

- Gebäudetyp: **Apartmenthaus**
- Baujahr: **2025**
- Zustand des Gebäudes: **ideal – Neubau**
- Wände aus **Ziegelstein**

- **1 Badezimmer**
- **Offene Küche (Küchenzeile)**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **Aufzug vorhanden**
- **Tiefgaragenplatz** in der Anlage:  
**€16.900 (PLN 72.000)**

Ein komfortabler Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Etagen. Die Wohnung bietet zusätzlich ein eigenes Kellerabteil und einen optionalen Tiefgaragenstellplatz.

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger, die eine zentrale Lage mit moderner Architektur und hochwertiger Bausubstanz suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Aufzug   Garage   Balkon

## 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.