



## Stettin: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Panoramaausblick in zentraler Lage

**189,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~63 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit atemberaubender Aussicht über Szczecin

Willkommen zuhause – in einer Wohnung, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihren Komfort und Ausblick begeistert. Gelegen im 13. Stock des markanten Hochhauses „Widok“ im Stadtteil Niebuszewo, bietet dieses helle 3-Zimmer-Apartment eine fantastische Sicht auf die Skyline von Szczecin.

#### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 63,04 m<sup>2</sup>
- **Zimmernaufteilung:**
- Schlafzimmer 1: 14,93 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 2: 14,18 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 11,80 m<sup>2</sup>
- **Küche:** separate, funktionale Küche mit 7,53 m<sup>2</sup> – ausgestattet mit Elektroherd, Backofen und Kühlschrank
- **Sanitäre Anlagen:** 1 Badezimmer sowie separates WC
- **Bezugsfrei ab:** 25.10.2025

### Ein Wohnraum mit Weitblick

Die Wohnung liegt in der 13. Etage eines modernen 18-geschossigen Apartmenthauses aus dem Jahr 2009. Von hier aus eröffnet sich ein freier Blick auf das gesamte Stadtpanorama – besonders eindrucksvoll bei Sonnenauf- und -untergang.

Durch die großen Fenster flutet Tageslicht die gepflegten Räume, was eine freundliche und gemütliche Atmosphäre schafft. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat sorgen für Wohnkomfort.

### Sicherheit & Service

Das Gebäude bietet mehr als nur vier Wände. Zur Ausstattung zählen: - eine repräsentative Rezeption - 24-Stunden-Sicherheitsdienst - Videoüberwachung - zwei leise, moderne Aufzüge

Alltägliche Dinge werden hier komfortabel gelöst – lassen Sie Ihre Pakete bequem an der Rezeption entgegennehmen und genießen Sie mehr Freiraum im Alltag.

### Technische Ausstattung

- **Heizung und Warmwasser:** Zentralversorgung über das städtische Netz
- **Hausgeld:** ca. €224 (PLN 950) monatlich – inklusive Heizkosten, Wasser, Müllentsorgung sowie Sicherheitsdienst

### Tiefgaragenstellplatz

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Ebene +1) ist optional separat erwerbbar.

### Zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur

Direkt unter dem Gebäude befindet sich eine Einkaufspassage mit zahlreichen Geschäften. In fußläufiger Umgebung sind Apotheken, Restaurants, Fitnesscenter, Banken sowie Kindergärten und Schulen vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – ideal für alle, die eine zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit schätzen.

---

Dieses Apartment ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Sie jeden Tag neu erleben können. Lassen Sie sich vom Ausblick verzaubern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

## Details

### Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in Niebuszewo – Verfügbar ab 25.10.2025

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stadtteil Niebuszewo! Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2009 mit insgesamt 18 Etagen. Sie bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und urbanem Lebensstil.

#### Wesentliche Merkmale:

- **Wohnfläche:** 63,04 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
  - 14,93 m<sup>2</sup>
  - 14,18 m<sup>2</sup>
  - 11,8 m<sup>2</sup>
- **Küche:** separate Küche mit einer Fläche von 7,53 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Etage:** Hochhaus mit Aufzug
- **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** Beton (aus Porenbetonblöcken)
- **Bodenbeläge:** Fliesen und Paneele
- **Eigentumsform:** Eigentum

#### Ausstattung:

- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Aufzug:** vorhanden
- **Einbauküche:** inklusive Kühlschrank, Elektroherd und Backofen
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage, Überwachungskameras, Sicherheitsdienst und Rezeption

- **Tiefgaragenstellplatz:** vorhanden  
(€11.700 [PLN 49.500])

### **Lage & Umgebung:**

Das Apartment befindet sich in hervorragender Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Alles, was Sie für den Alltag benötigen, befindet sich in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Gastronomie und Cafés
- Parks und Spielplätze

- Kindergarten, Krippe und Grundschule
- Fitnessstudio
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Bankfiliale
- Schwimmbad in der Umgebung

Diese Wohnung überzeugt sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch die perfekte Lage. Perfekt geeignet für Familien, Paare oder Berufstätige, die urbanes und gleichzeitig ruhiges Wohnen zu schätzen wissen.

**Verfügbar ab dem 25.10.2025.**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Sicherheit   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.