



## Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Balkon im Herzen von Stettin

**258,000 € (1,099,000 PLN)**

Baujahr 2015   3 Zimmer   ~85 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Balkon im Herzen von Szczecin

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Dieses helle und großzügige Apartment in einem modernen Gebäude von 2015 befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Śródmieście-Centrum, nur wenige Gehminuten vom pulsierenden Herzen Szczecins entfernt. Eine ideale Wahl für alle, die urbanes Leben mit hohem Wohnkomfort verbinden möchten.

#### Highlights der Immobilie

- Zentrale Lage in der ulica Monte Cassino
- Nur 10 Gehminuten zur Innenstadt

- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Tiefgarage, Aufzug (vom Garagenlevel), barrierefreier Zugang
- Eigener Abstellraum (Komórka lokatorska)
- Geschützter Hauseingang mit Gittertür und Videogegensprechanlage
- Großzügiger, überdachter Balkon (7 m<sup>2</sup>)

### **Raumaufteilung**

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von 84,97 m<sup>2</sup> und befindet sich im 5. Obergeschoss eines 6-stöckigen, modernen Apartmentgebäudes mit Aufzug. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- Geräumiges Wohnzimmer (36 m<sup>2</sup>) mit offener Küche (7,5 m<sup>2</sup>)
- Helle Hauptschlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit angeschlossenem Bad mit Eckbadewanne (5 m<sup>2</sup>)
- Zweites Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit eigenem Duschbad (3 m<sup>2</sup>)
- Zugang vom Wohnzimmer auf einen sonnigen Balkon mit quadratischem Schnitt (7 m<sup>2</sup>)

Dank der großen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet und freundlich. Die Raumhöhe beträgt 2,52 m, was ein angenehmes Raumgefühl schafft.

### **Weitere Ausstattungsmerkmale**

- Sehr guter Zustand – bezugsfertig
- Vollständiges Eigentum
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Komfortable Beheizung und Warmwasser über das städtische Versorgungsnetz
- Monatsnebenkosten: ca. €130 (PLN 550)
- Bauweise in solider Ziegelbauweise

Die Wohnung bietet viel Komfort und Flexibilität sowohl für Paare als auch für Familien oder als stilvolle Stadtresidenz.

Verfügbar ab sofort – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und Lage dieser Immobilie begeistern!

## Details

**Wohnung im Zentrum von Śródmieście**  
– Moderne Wohnqualität in  
ausgezeichneter Lage

**Objektart:** Wohnung

**Lage:** Stadtteil Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 84,97 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2015

**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 6

**Raumhöhe:** 2,52 m

**Küche:** Offene Küche (Kochnische)

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Gasanschluss vorhanden:** Ja

**Umzäunung:** Komplett umzäunt

**Garage:** Ja

Die moderne Wohnung befindet sich in  
einem gepflegten Apartmenthaus mit  
Baujahr 2015, das höchsten Wohnkomfort

bietet. Dank der vollständigen Umzäunung  
genießen Sie Privatsphäre und Sicherheit.

Die 85 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet  
großzügige Räume mit einer Deckenhöhe  
von 2,52 m und fügt sich ideal in das  
urbane Leben des Stadtzentrums ein. Der  
offene Küchenbereich schafft ein  
modernes Wohngefühl und ermöglicht ein  
komfortables und gemütliches Zuhause.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem  
über einen Aufzug – ideal für alle  
Altersgruppen. Die vorhandene Garage  
bietet zusätzlichen Komfort und sichere  
Parkmöglichkeiten.

**Nebenkosten (Hausverwaltung  
inklusive Heizung, Wasser, etc.):**  
- ca. €180 (PLN 760) pro Monat

Nutzen Sie diese Gelegenheit für stilvolles  
Wohnen in zentraler Lage!

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Zaun   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.