



## Stettin: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit 37 m<sup>2</sup> Terrasse und Tiefgarage im Zentrum

**331,000 € (1,400,000 PLN)**

Baujahr 2021   3 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Premium-Apartment im Herzen von Stettin mit großzügiger Terrasse und Tiefgaragenplatz**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Zentrum von Stettin – ein stilvolles und komfortables Apartment mit außergewöhnlicher Terrasse in Top-Lage, perfekt für Stadtliebhaber, Familien oder Investoren mit Anspruch.

### Highlights der Immobilie

- **Wohnen im Stadtzentrum** – fußläufig zu den Oder-Boulevards, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung

- **Große Terrasse (37 m²)** mit herrlichem Blick auf das Stadtpanorama und das Oderufer
- **Moderne Ausstattung** mit Klimaanlage, Aufzug, Tiefgaragenstellplatz im Preis inbegriffen!
- **Bezugsfertig** – voll möbliert und ausgestattet

### Wohnfläche & Ausstattung

- Wohnfläche: **77 m²**
- Terrasse: **37 m²**, Zugang aus drei Zimmern
- Zimmer: **3** + separate **Ankleide mit Fenster** (ideal als Home-Office oder Kinderzimmer)
- Etage: **4. OG** eines modernen Gebäudes mit **Aufzug** (Baujahr 2021)
- Heizung & Warmwasser: **Fernwärme**
- Monatliches Hausgeld: **€160 (PLN 680)**
- Fenster: **großformatige Kunststofffenster** mit Süd- und Westausrichtung – viel Tageslicht
- Bodenbelag: **hochwertige Paneele und Feinsteinzeug**
- Zustand: **neu und sehr gepflegt**
- Gebäude: eleganter Apartmentkomplex mit gepflegtem Erscheinungsbild

### Raumaufteilung

- **Großzügiger Wohnbereich** mit Sofaecke, großem Fernseher und Esstisch
- **Offene Küche** mit moderner Ausstattung: Induktionskochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler
- **Zwei helle Schlafzimmer** – beide mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Ankleidezimmer mit Fenster** – flexibel nutzbar als Büro oder zusätzliches Zimmer
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Großer Flur** mit Einbauschränk

### Weitere Ausstattungsmerkmale

- **Klimaanlage**
- **Tiefgaragenstellplatz im Preis enthalten**

- Alarmanlage & Videoüberwachung
- Kabel-TV, Internetanschluss und Video-Gegensprechanlage vorhanden

### Lage & Umgebung

Sie wohnen mitten im lebendigen Zentrum von Stettin, wo Urbanität und Erholung aufeinandertreffen. In direkter Nähe finden Sie:

- **Boulevards am Flusssufer**
- **Supermärkte**, Apotheken, Restaurants und Cafés
- **Spielplätze, Fitnessclubs** und Freizeitmöglichkeiten
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten**
- **Öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus, Bahn)
- **Polizei, Bank, Post und medizinische Versorgung**

### Ideal für:

- **Stadtliebende Paare oder Singles**, die Wert auf Qualität und Komfort legen
- **Familien** mit Kindern aufgrund der großzügigen Fläche und Nähe zu Schulen
- **Remote-Worker**, die ein separates Arbeitszimmer schätzen
- **Investoren**, die eine hochwertige Immobilie zur Vermietung suchen

Genießen Sie das urbane Lebensgefühl in einer hochwertigen Immobilie mit viel Raum, Licht und Komfort – ein perfektes Zuhause oder Investment im Herzen von Stettin.

## Details

### Wohnung im Herzen von Śródmieście-Centrum – modernes Apartment mit großzügiger Terrasse

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Zentrum von Śródmieście in einem modernen, 2021 erbauten Apartmentgebäude aus Ziegelbauweise. Sie bietet eine Gesamtfläche von 77 m<sup>2</sup>

und ist ideal für all jene, die hochwertigen Wohnkomfort in bester Lage suchen.

### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 77 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (einschließlich Wohnzimmer mit Küchenzeile)
- **Küche:** Offene Küche mit moderner Ausstattung – Kühlschrank,

Backofen und Geschirrspüler sind vorhanden

- **Badezimmer:** 1
- **Etage:** Gebäude mit 6 Etagen (inkl. Erdgeschoss), Wohnung mit Aufzug erreichbar
- **Terrasse:** Großzügige Terrasse mit 37 m<sup>2</sup> Fläche – mit Ausblick nach Süden und Westen
- **Zustand:** Ideal – bezugsfertiger Zustand, hochwertiger Standard
- **Bodenbelag:** Paneele und Feinsteinzeug
- **Fenster:** Kunststofffenster

### Ausstattung und Komfort:

- Zentralheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Klimaanlage vorhanden
- Gasanschluss
- Highspeed-Internet und Kabel-TV
- Videoüberwachung, Alarmanlage, Gegensprechanlage
- Separater Ankleideraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug im Gebäude

### Lage und Umgebung:

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Klimaanlage   Garage   Garderobe   Terrasse

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit perfekter städtischer Infrastruktur. Alles Notwendige ist in unmittelbarer Nähe:

- Geschäfte, Gastronomie, Apotheke, Bank, Fitnessstudio
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Grundschule sowie Hochschule
- Verkehrsanbindung durch Bus, Bahn und städtischen Nahverkehr
- Freizeitmöglichkeiten: Spielplatz, Flussufer in der Nähe
- Polizeistation ebenfalls in Reichweite

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung überzeugt durch großzügigen Wohnraum und eine perfekte Lage mitten im Leben. Durch die große Terrasse mit Südausrichtung bietet sie viel Licht und hohen Erholungsfaktor – ideal für Berufstätige, Paare oder kleine Familien, die urbanen Komfort schätzen.

### Weitere Kosten:

- Stellplatz in der Tiefgarage: €23.940 (PLN 102.000)

## 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.