



## **Modernes 2-Zimmer-Apartment im revitalisierten Zentrum von Stettin – ab 2025 bezugsfrei**

**145,000 € (614,000 PLN)**

Baujahr 1970   2 Zimmer   ~47 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Komfortables 2-Zimmer-Apartment im Herzen von Stettin – Bezugsfertig ab November 2025**

Willkommen im „Kwartał 36“ – einem frisch revitalisierten Wohnviertel im Zentrum von Stettin mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2025. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen in perfekter Innenstadtlage mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und unmittelbarer Nähe zu Schulen, Universitäten, Geschäften, Cafés sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 47,49 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihren durchdachten, funktionalen Schnitt:

- **Heller Wohnbereich** mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- **Gemütliches Schlafzimmer** mit ca. 11 m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- **Separat gelegene Küche** mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche, ca. 3 m<sup>2</sup>
- **Großzügiger Flur** mit ca. 8,49 m<sup>2</sup>

Der Zustand der Wohnung ist sehr gut – sie wurde hochwertig renoviert. Die Wände sind glatt verputzt, die Böden in Wohnräumen, Flur und Küche mit stilvollen Paneelen ausgelegt, das Badezimmer ist mit klassischer Keramik gefliest. Die Fenster bestehen aus pflegeleichtem PVC.

Zur technischen Ausstattung zählt eine vollständig erneuerte Infrastruktur aus dem Jahr 2022 – sowohl Elektro-, Wasser-, Gasinstallation als auch Heizkörper wurden ausgetauscht.

## Weitere Vorteile

- **Kellerraum** mit ca. 5 m<sup>2</sup> ist im Preis inbegriffen
- **Zugang zum Gemeinschaftsdachboden**, ideal als zusätzlicher Stauraum
- **Haus ist gedämmt**, Sanierung des Treppenhauses und der Fassade ist geplant
- **Allgemein zugängliche Parkplätze** in einer neu errichteten Tiefgarage verfügbar
  - monatliche Miete: ca. €71 (PLN 300)
- Monatliches Hausgeld: ca. €142 (PLN 600), zzgl. Strom und Gas nach Verbrauch

Die Wohnung befindet sich im 4-geschossigen Gebäude aus dem Jahr 1970 (Massivbauweise, Ziegelmauerwerk) und wird bequem über ein sicheres, videoüberwachtes Treppenhaus mit Gegensprechanlage betreten. Fernwärme und Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Netz. Gasanschluss ist vorhanden.

## Top-Lage im Stadtzentrum

Dank der hervorragenden Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage. Alles, was das urbane Leben angenehm macht, finden Sie direkt vor der Tür:

- Supermärkte, Apotheken, Bäckereien
- Kindergärten und Schulen
- Cafés, Restaurants und Fitnessstudios
- Öffentliche Verkehrsmittel in direkter Umgebung

## Bezugsbereit ab 12.11.2025

Diese attraktive Wohnung ist ideal für alle, die zentrales Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten. Entdecken Sie den Charme eines neu gestalteten Wohnviertels mit hohem Lebensstandard im Herzen von Stettin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

## Details

**Wohnung im Zentrum – Sehr guter Standard**

**Verfügbar ab:** 12.11.2025

**Gesamtfläche:** 47,49 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Zentrum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1970

**Bauweise:** Ziegel

**Standard:** Sehr gut

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Aufteilung & Ausstattung**

- **Küche:** Separat

- **Warmwasserversorgung:**

Fernwärmennetz

- **Heizung:** Fernwärme
- **Gasanschluss:** Ja
- **Überwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

### Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit optimaler Anbindung an die städtische Infrastruktur. In direkter Nähe befinden sich:

- Lebensmittelläden
- Kindergarten
- Grundschule
- öffentlicher Nahverkehr
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe

- Fitnessstudio
- Bank

Eine attraktive Immobilie für alle, die stadtnah und komfortabel wohnen möchten.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas    Keller    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.



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.