



## **Stilvolle Panoramawohnung in Stettin – frisch renoviert und vielseitig nutzbar**

**196,000 € (830,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Einzigartige Wohnung mit Panoramablick über die Stadt – frisch  
renoviert und vielseitig nutzbar**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie in bester Stadtlage: Eine stilvolle Wohnung im 11. Obergeschoss mit atemberaubendem Panoramablick!

Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr umfassend renoviert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Sie eignet sich ideal sowohl zum Wohnen als auch für geschäftliche Zwecke – beispielsweise als exklusives Stadtbüro oder Praxis mit besonderem Flair.

Schon beim Betreten beeindruckt das großzügige Wohnzimmer mit einer vollständig verglasten Wand und freier Sicht über die Skyline. Die Wände sind teils mit modernen Fliesen versehen, die perfekt mit dem durchdachten Bodendesign harmonieren. Jede Einbaulösung – ob Türen, Rahmen oder Schränke – wurde nach Maß gefertigt. Edle Holztüren reichen bis zur Decke und unterstreichen die hohe Qualität und das elegante Raumgefühl.

**Sonnige Südausrichtung** bringt ganztägig natürliches Licht und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer wurde mit eleganten Materialien ausgestattet und verfügt über eine Toilette, Waschtisch sowie eine Whirlpool-Badewanne. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ideal für Besuch oder die berufliche Nutzung der Räumlichkeiten.

## Raumaufteilung auf ca. 77,45 m<sup>2</sup>:

- Großzügliches Wohnzimmer mit Panoramafenster
- Schlafzimmer ca. 10 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC ca. 4 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Toilette ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Großer Flur mit Einbauschrank und Sitznische

## Details & Ausstattung:

- Komplett renoviert mit hochwertigen Böden und Wandfliesen
- Maßgefertigte Tischlerarbeiten – inklusive Möbeln und Türen
- Moderne Küche mit praktischer Aufteilung
- Whirlpool-Badewanne im Bad
- Heizkosten sowie Warm- und Kaltwasser im Hausgeld enthalten
- Beheizung über das städtische Fernwärmennetz

## Gebäude & Umgebung:

Das gepflegte Hochhaus verfügt über eine repräsentative Lobby, einen Empfangsbereich sowie **professionellen 24-Stunden-Sicherheitsdienst**.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Drogerien, Supermärkte, Restaurants sowie ein Wochenmarkt und das beliebte Zentrum „Stara Cegielnia“. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

## Besonderheiten:

Diese Immobilie ist in ihrer Art ein echtes Unikat auf dem lokalen Immobilienmarkt – sei es als stilvolles Zuhause, exklusives Büro oder interessante Kapitalanlage. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertiges Design und zentrale Lage machen sie zu einer seltenen Gelegenheit.

Gerne laden wir Sie zur Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 06.06.2024

**Alter Preis:** 850.000 PLN

**Stadtteil:** Niebuszewo

**Gesamtfläche:** 77,45 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2009

**Standard:** Perfekt

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Küchenfläche:** 6 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 4 m<sup>2</sup>

**Anzahl der WCs:** 1

**WC-Fläche:** 1,5 m<sup>2</sup>

**Zufahrtsstraße:** Hauptstraße

**Zimmerflächen:** 25 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 17

**Raumhöhe:** 2,70 m

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Starkstrom 400V:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Elektroherd:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Rezeption:** Ja

**Fensterart:** Kunststoff

**Bodenbelag:** Fliesen

**Behindertengerechter Zugang:** Ja

**Südliche Ausrichtung:** Ja

**Nächster Supermarkt:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Nächste Apotheke:** In der Nähe

**Nächster Spielplatz:** In der Nähe

**Badezimmerausstattung:**

Badewanne, WC, Waschbecken

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Barrierefrei

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.