



## Stettin: Möbliertes Apartment mit Seeblick im 12. Stock – sofort bezugsfertig

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 2009   2 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortables, voll ausgestattetes Apartment mit Seeblick im 12. Stock - bezugsfertig und ideal zur Vermietung**

Zum Verkauf steht ein stilvoll eingerichtetes Apartment im 12. Stock des modernen 17-stöckigen Gebäudes Widok, in ausgezeichnetener Lage an der ul. Bandurskiego.

Die Wohnung wurde von einem Innenarchitekten gestaltet und mit höchster Sorgfalt ausgestattet – jedes Detail wurde durchdacht, um Komfort, Funktionalität und modernes Wohnen zu vereinen.

**Raumaufteilung:** - Heller Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Küche

- Gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit moderner Duschkabine
- Eingangsbereich mit praktischem Stauraum

Alle Räume sind komplett möbliert und mit hochwertigen Haushalts- und Unterhaltungsgeräten ausgestattet – einziehen oder vermieten ist sofort möglich!

**Gebäudeausstattung und Vorteile:** - Repräsentativer Empfangsbereich mit 24-Stunden-Rezeption und Sicherheit

- Videoüberwachung im gesamten Gebäude
- Zwei moderne, schnelle Aufzüge mit Zugang von der Tiefgarage
- Panorama-Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung, mit beeindruckendem Blick über die Stadt

**Lage & Umgebung:** In unmittelbarer Nähe finden Sie: -

Einkaufsmöglichkeiten direkt im Gebäude: Drogeriemarkt Rossmann, Pepco, Lebensmittelladen, Bank, Post, Friseursalon sowie ein kleines Restaurant und eine Pizzeria

- Weitere Geschäfte und Einrichtungen in der Umgebung: Lidl, Wochenmarkt, kleines Einkaufszentrum, 24h-Tankstelle, McDonald's
- Nur ca. 2 km bis ins Stadtzentrum
- Sehr gute Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die neue zweispurige Innenstadtumgehung
- Neue Fahrradwege und der frisch restaurierte Brodowski-Park direkt neben dem Gebäude

**Aussicht:** Genießen Sie den freien Blick aus den Fenstern auf den Dąbie-See (Jezioro Dąbskie) und die Hafenanlagen – eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage!

**Weitere Informationen:** - Monatliche Betriebskosten: ca. €129 (PLN 550), inkl. Vorauszahlungen für Warm- und Kaltwasser, Heizung, Instandhaltungsfonds, Müllabfuhr, Aufzugwartung, Sicherheitsdienst

- Optional: Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes möglich
- Der Eigentümer ist offen für Preisverhandlungen

Dieses Apartment ist eine ausgezeichnete Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren – vollständig möbliert, bestens ausgestattet und sofort vermietbar.

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 690.000 PLN

**Stadtteil - Wohnanlage:** Siedlung  
Bandurskiego

**Gesamtfläche:** 54,99 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2009

**Standard:** Idealzustand

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Gasbeton

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Stockwerke  
(einschließlich Erdgeschoss):** 17

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Internet:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Garage:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   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.



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.