



## **Stilvolles 2-Zimmer-Apartment in der Altstadt von Stettin – Wohnen oder Büro möglich**

**164,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2021   2 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoller Apartment im Herzen der Altstadt – ideal als Wohnung oder Büro**

Dieser moderne Apartment eignet sich nicht nur hervorragend zum Wohnen, sondern auch perfekt als Büro, Praxis oder Kanzlei.

Die Immobilie befindet sich in bester Lage – mitten im Herzen der Altstadt von Stettin (Szczecin). Vom Apartment genießt man einen einzigartigen Blick auf die historischen Treppen, die direkt zum Schloss der Pommerschen Herzöge führen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche

Sehenswürdigkeiten wie die Hakenterrasse (Wały Chrobrego), die Uferpromenade (Bulwary), das Schloss sowie der Jungfrauenturm (Baszta Panieńska).

Der Hauptbahnhof ist nur etwa 1,5 km entfernt und somit bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In der Nachbarschaft laden zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars zum Verweilen ein.

Das Gebäude wurde im Jahr 2021 erbaut und präsentiert sich in modernem Stil. Den Bewohnern steht ein Aufzug sowie eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick über die Stadt zur Verfügung.

Das Apartment verfügt über eine Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- **Schlafzimmer** mit komfortablem Doppelbett,
- **Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich**, ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und einem gemütlichen Ess- und TV-Bereich mit Smart-TV,
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und Waschmaschine.

Die gesamte Einrichtung ist stilvoll und funktional gestaltet – ideal für den sofortigen Einzug oder zur Nutzung als repräsentativer Arbeitsraum.

**Nebenkosten:** ca. €140 (PLN 600) monatlich – inklusive Vorauszahlungen für Heizung, Wasser und Müllentsorgung. Strom wird nach individuellem Verbrauch abgerechnet.

Diese Immobilie vereint urbanes Lebensgefühl mit historischem Flair – eine seltene Gelegenheit im Zentrum von Stettin!

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

### Details

**Zu vermieten: Modernes Apartment in Podzamcze - Einziehen ab dem 26.05.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Podzamcze, Waldenburg (Wałbrzych)

**Verfügbar ab:** 26.05.2025

**Wohnfläche:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss (Hochparterre)

**Anzahl der Etagen im Gebäude:** 6

**Baujahr:** 2021

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Bauweise:** Massivbau, Ziegel

**Zustand der Immobilie:** Sehr guter Zustand

**Standard:** Neuwertig

**Eigentumsverhältnis des Grundstücks:** Eigentum

**Anteil an Grundstück:** 1

**Raumaufteilung:**

- Offene Küche (Kochnische)
- Wohn- und Essbereich
- 1 Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine

**Ausstattung:**

- Einbauküche mit:
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler

- Waschmaschine
- Kunststofffenster
- Bodenbelag: Laminat
- Gegensprechanlage
- Rezeption im Gebäude
- Aufzug vorhanden
- Barrierefreier Zugang
- Internetanschluss verfügbar

**Technische Ausstattung:**

- Warmwasser: Fernwärme
- Heizung: Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Infrastruktur:**

- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe

**Besonderheiten:**

Dieses helle und moderne Apartment liegt im beliebten Stadtteil Podzamcze und befindet sich im Erdgeschoss eines hochwertigen Apartmenthauses aus dem Jahr 2021. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine neuwertige Ausstattung sowie barrierefreien Zugang – ideal für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Dank der zentralen Lage in Podzamcze profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur sowie kurzen Wegen ins Stadtzentrum. Der Aufzug, die Rezeption im Gebäude sowie moderne Haustechnik bieten zusätzlichen Komfort.

### **Badezimmerausstattung:**

- Dusche
- Waschmaschine

Einziehen und wohlfühlen - kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin oder bei weiteren Fragen!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss Aufzug 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.