



## **Luxus-Neubauwohnungen mit Spa und Tiefgarage im Herzen von Stettin**

**201,000 € (850,000 PLN)**

Baujahr 2024   2 Zimmer   ~41 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Angebot: Exklusive Neubauwohnungen in moderner Wohnanlage**

Wir freuen uns, Ihnen den Verkauf luxuriöser Eigentumswohnungen in einem innovativen Apartmentgebäude vorstellen zu dürfen – konzipiert für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Stil und Qualität legen. Das Gebäude wurde mit Materialien höchster Güte errichtet und bietet nicht nur einen außergewöhnlichen Wohnstandard, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben besonders angenehm machen.

## Highlights der Immobilie

- **Exklusive Innenräume**

Die Wohnungen stehen bezugsfertig oder im gestaltbaren Zustand zum Verkauf – inklusive bereits eingerichteter Wohnräume auf Wunsch.

- **Concierge-Service & Schnellaufzug**

Der Eingangsbereich verfügt über eine stilvolle Rezeption sowie einen modernen Hochgeschwindigkeitsaufzug.

- **Innenhof & Gastronomie**

Das Erdgeschoss bietet einen attraktiven Patio sowie einen Bereich für gesunde Gastronomie-Konzepte – ideal zum Entspannen und Genießen.

- **Kinderspielflächen**

Speziell gestaltete Spielzonen für Kinder sorgen für Sicherheit und Freude bei den Kleinsten.

- **Wellness & SPA**

Eine hauseigene SPA-Zone bietet Entspannung und Wohlbefinden direkt vor Ihrer Haustür.

- **Tiefgarage mit Lagerboxen**

Komfortable Stellplätze in der Tiefgarage, optional mit separatem Stauraum.

## Wohnungsgrößen & Varianten

Es stehen verschiedene Wohnungstypen zur Verfügung:

Flächen von **40,61 m<sup>2</sup>** bis **116,30 m<sup>2</sup>** sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Single-Apartment bis zum Familienzuhause.

Besonders hervorzuheben ist ein exklusives Maisonette-Apartment mit privatem Aufzug und großzügiger Patio-Terrasse – ideal für alle, die nach außergewöhnlichem Wohnkomfort suchen.

## Preisgestaltung

Die Preise variieren je nach Ausstattungsstandard:

- **Im Rohbauzustand („developer standard“)** – attraktive Option für Investoren oder Eigengestalter.

- **Bezugsfertige Ausführung („schlüsselfertig“)** – perfekt für Käufer, die ohne Aufwand sofort einziehen möchten.

## Zusätzliche Optionen:

Ein Stellplatz in der Garage sowie ein Lagerraum (Box) können separat erworben werden.

Beispielkosten:

- Garage: ab €11.765 (PLN 50.000)
- Lagerbox: ab €2.353 (PLN 10.000)

## Designgalerie & Wohnideen

Zur Inspiration steht eine Galerie mit Visualisierungen verschiedener Ausstattungsvarianten zur Verfügung. Diese helfen Ihnen dabei, Ihre Wunschwohnung individuell zu gestalten.

---

**Wir laden Sie herzlich ein**, mehr über dieses außergewöhnliche Projekt zu erfahren und die perfekte Wohnung für sich zu entdecken.

---

Besuchen Sie unsere Website oder unser Verkaufsbüro für weitere Informationen, Grundrisse und Beratung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 10.03.2025

**Stadtteil / Wohnlage:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 41,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2024

**Zustand:** Perfekter Zustand

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Küche:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmerfläche:** 30 m<sup>2</sup>

**Gesamtanzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Raumhöhe:** 3,00 m

**Warmwasser:** Fernwärme (städtisches Netz)

**Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

- Wald

**Sicherheitsdienst:** Ja

- Fluss

**Videoüberwachung:** Ja

- Grundschule

**Gegensprechanlage:** Ja

- Öffentliche Verkehrsmittel

**Rezeption / Portier:** Ja

- Gastronomie

**Garage:** Ja

- Fitnessstudio

## In der Nähe befinden sich:

- Krankenhaus

- Schwimmbad

- Bank

- Park

- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Sicherheit   Empfang   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.

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.