



Stettin: Modernes 2-geschossiges Apartment mit Weitblick und Top-Ausstattung

247,000 € (1,050,000 PLN)

Baujahr 2014 3 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Einzigartiges, zweigeschossiges Apartment mit traumhaftem Ausblick über Stettin - Bezugsfertig und hochwertig ausgestattet

Wir präsentieren Ihnen ein außergewöhnliches, lichtdurchflutetes Maisonette-Apartment mit offener Raumgestaltung und imposanter Deckenhöhe – ein Zuhause mit Charakter und Blick auf den gesamten Stadtraum von Stettin. Vom oberen Stockwerk eröffnet sich in der Ferne sogar ein Panorama auf den Dąbie-See.

Die Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten, im Jahr 2014 vom Bauträger Siemaszko errichteten Mehrfamilienhauses in der beliebten Wohngegend Warszewo. Das Areal ist ruhig, grün und attraktiv gestaltet – mit zahlreichen Parkmöglichkeiten vor Ort.

Das Apartment überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen und einer Gesamtwohnfläche von **80,99 m²**. Es ist vollständig möbliert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die maßgefertigte Küche eines renommierten deutschen Herstellers wurde für **ca. €11.765 (PLN 50.000)** eingebaut – der Preis bezieht sich ausschließlich auf die Möbel.

Die Kombination aus **5 Meter hohen Decken**, stilvoller Beleuchtung und offener Galerie unterstreicht den loftartigen Stil der Wohnung und sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Raumaufteilung:

Ebene 1: - Großzügiger, offener Wohnbereich mit Küchenzeile und Essbereich

- Ausgang zum Balkon mit fantastischer Aussicht über Stettin (mit Außensteckdose – ideal zum Arbeiten im Freien) - Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Regenduschkopf
- Eingangsbereich mit weiterer Einbau-Garderobe

Ebene 2 (Galerie):

- Offene, vielseitig nutzbare Fläche mit Schlafzimmer und Homeoffice
- Begehbare Kleiderschrank mit zusätzlichem Haushaltsbereich
- Gästetoilette

Das Apartment wurde mit viel Liebe zum Detail eingerichtet – stilvoll, hell und funktional. Es bietet sowohl Komfort als auch zeitgemäßes Design.

Ein virtueller Rundgang steht zur Verfügung – entdecken Sie das besondere Raumgefühl dieser Wohnung bereits online.

Weitere Informationen:

- **Hausgeld: ca. €199 (PLN 845)** – inkl. Verwaltungskosten, Heizkostenvorauszahlung, Wasser, Müllentsorgung, Instandhaltungsrücklage

- **Optionale Garage:** Eine großzügige Tiefgaragenbox mit **21,70 m²** steht unter dem Gebäude zur Verfügung. Diese kann **zusätzlich für ca. €18.824 (PLN 80.000)** erworben werden (kein Muss). Die monatlichen Betriebskosten hierfür betragen **ca. €13,65 (PLN 58)**

Umgebung:

- **15 m** zur Bushaltestelle
- **20 m** zu einem öffentlichen Kindergarten und Spielplatz
- **100 m** zum Żabka-Supermarkt
- **200 m** zur Bäckerei, Paketstation, Physiotherapie, Hausarztpraxis, Berlin Kebab
- **300 m** zum Waldrand

Ein echtes Unikat auf dem Stettiner Immobilienmarkt – ideal für Individualisten, Paare oder moderne Stadtliebhaber.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Dieses Apartment wird Sie begeistern!

Details

Immobilientyp: Wohnung

Stadtteil / Wohngebiet: Warszewo

Gesamtfläche: 80,99 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2014

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Baumaterial: Ziegel

Küchentyp: Offene Küche
(Küchenzeile)

Anzahl der Badezimmer: 1

**Anzahl der Etagen (inkl.
Erdgeschoss):** 3

Garage: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Garage 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.