Immobilien in Westpommern

#433843

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Toplage von Stettin-Neustadt

211,000 € (899,000 PLN)

Baujahr 2021 4 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Exklusive Wohnung im Herzen der Neustadt – Traumhaftes Zuhause oder ideale Kapitalanlage!

Diese stilvoll eingerichtete Wohnung mit einer Fläche von **70,18 m²** befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in einer der begehrtesten Lagen von Stettin – in der **Neustadt**. Die Adresse vereint urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre und hervorragender Verkehrsanbindung: nur **1,5 km** bis zum Brama Portowa, mit direktem Zugang zu Straßenbahn, Pkw und Fußwegen.

Highlights der Immobilie

Die Wohnung stammt aus dem Zweitverkauf und wurde mit viel Liebe zum Detail sowie hochwertigen Materialien ausgestattet. Zu den herausragenden Merkmalen gehören:

- **Optimale Sonnenausrichtung**
  Südwestlich ausgerichtete Fenster fluten die Räume den ganzen Tag mit Sonnenlicht – ein angenehmes Wohngefühl bei gleichzeitig niedrigen Heizkosten.
- **Großer Balkon (13,23 m²)**
  Der überdachte Balkon mit elektrischer Markise eignet sich ideal als sommerlicher Rückzugsort und bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien.
- **Ruhige Wohngegend**
  Ein familiäres Umfeld, perfekt für Ruhesuchende wie auch für Familien mit Kindern oder Senioren. Die gepflegte Nachbarschaft bietet viel Privatsphäre und Sicherheit.
- **Aufzug und Panoramablick**
  Das Gebäude liegt leicht erhöht und bietet dadurch eine spektakuläre Aussicht über die umliegende Bebauung. Die Wohnung überzeugt durch sehr gute Schalldämmung – Nachbargeräusche sind kaum wahrnehmbar.
- **Gut durchdachter Grundriss**
  Die Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität – insgesamt **4 Zimmer**, wobei sich der Wohnbereich durch Entfernen einer Trennwand problemlos vergrößern lässt.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit offener Küche (23 m²)**
  Heller, großzügiger Raum – ideal für geselliges Beisammensein oder entspannte Abende.
- **Hauptschlafzimmer (12,75 m²)**
  Mit komfortablem Doppelbett und großem Kleiderschrank.

- **Zwei weitere Zimmer (10,24 m² & 9,81 m²)**
  Vielseitig nutzbar – beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, ausgestattet mit Einbauschränken.
- **Badezimmer (5,20 m²)**
  Fenster, Fußbodenheizung und eine integrierte Schranklösung schaffen sowohl Komfort als auch Funktionalität.
- **Flur mit Garderobe und Schuhschränken**

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Optional erhältlich: ein praktischer Abstellraum mit **3,67 m²** für **€4.684 (PLN 20.000)** – ideal zum Verstauen von Fahrrädern oder Reifen. Außerdem stehen vor dem Gebäude zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gemeinschaftlichen Bereiche – darunter das elegante Treppenhaus – sind geschmackvoll gestaltet und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl.

Geringe Betriebskosten & Komplette Infrastruktur

Die monatlichen Nebenkosten inklusive Heiz- und Wasservorauszahlungen belaufen sich auf nur **€138 (PLN 588,61)** (für 3 Personen) – ein äußerst attraktiver Wert.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Apotheken und öffentliche Verkehrsanbindungen.

Attraktive Kapitalanlage

Dank der Nähe zu mehreren Universitäten und einer ausgezeichneten Infrastruktur eignet sich diese Wohnung auch hervorragend zur Vermietung. Eine Besichtigung der Immobilie ist jederzeit möglich – wir heißen Sie herzlich willkommen!

Details

Zu vermieten: Modernes 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum – verfügbar ab dem 13.06.2025

Objekttyp: Wohnung
Verfügbarkeit: ab dem 13.06.2025
Stadtteil: Zentrum
Gesamtfläche: 70,18 m²
Grundstücksart: Eigentum
Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)
Baujahr: 2021
Standard: Neuwertig
Gebäudezustand: Hervorragend
Wandmaterial: Silikat

Räume:
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1
- **Badezimmerausstattung:** Dusche, Waschbecken, Waschmaschine

Stockwerk: Wohnung im Gebäude mit insgesamt 3 Etagen (inkl. Erdgeschoss)
Keller: Ja, Kellerraum mit 3 m² verfügbar
Balkon: 1 Balkon mit einer Fläche von 13 m²

Ausrichtung: Südausrichtung und Westausblick

Heizung und Warmwasser:
- Fernwärme (Zentralheizung aus dem städtischen Netz)
- Warmwasser aus dem städtischen Netz

Ausstattung:
- Aufzug: Ja
- Internetanschluss: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Fenster: Kunststofffenster
- Waschmaschine: Ja
- Behindertengerechter Zugang: Ja

Infrastruktur – alles in unmittelbarer Nähe:
- Stadtpark
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

Zufahrt: Lokalstraße

Diese moderne, helle und hervorragend ausgestattete Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage, hochwertige Ausstattung und

durchdachte Raumaufteilung. Der große Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Ausblick nach Süden und Westen. Ideal für Paare oder Familien, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Aufzug Barrierefrei 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.