



Modernes Apartment mit Flussblick in exklusiver Wohnlage direkt an der Oder in Stettin

237,000 € (1,009,640 PLN)

Baujahr 2025 4 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Exklusiver Neubau-Apartment mit Flussblick in Szczecin – Jetzt entdecken!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Oder! Dieses moderne Apartment befindet sich im exklusiven Wohnkomplex **Nowa Przystań**, direkt am Flussufer – wo maritimes Flair auf moderne Architektur trifft.

Die stilvolle Wohnanlage bietet großzügige Verglasung und private Balkone mit atemberaubendem Blick auf den Fluss und die Skyline von Szczecin. Entlang der Uferpromenade entsteht ein charmantes Viertel mit Cafés, Yachthafen und Freizeitmöglichkeiten.

Dank der nahegelegenen Schnellbahn mit geplanten Verbindungen nach Gryfino, Stargard und Goleniów ist der Standort auch infrastrukturell ideal angebunden.

Highlights des Apartments

- **Wohnfläche:** 77,50 m² im Erstbezug – in modernem, entwicklungsbereiten Zustand
- **Raumaufteilung:**
 - Großer Wohnbereich mit offener Küche ca. 36 m² – mit Zugang zum Balkon
 - Zwei Schlafzimmer je ca. 13 m² – eines mit Balkonzugang (jeweils ca. 5 m²)
 - Badezimmer ca. 5 m²
 - Großzügiger Flur ca. 11 m²

Das Apartment verfügt über **Fußbodenheizung** mit Fernwärmeanschluss und bietet dank durchdachter Planung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben einer 3-Zimmer-Wohnung besteht auch die Option, das Objekt in **zwei separate 2-Zimmer-Apartments** à ca. 37 m² (beide mit Balkon) aufzuteilen – ideal als rentable Investition.

Preisübersicht

- **Apartment:** €250.300 (PLN 1.069.000)
- **Tiefgaragenstellplatz (optional):** €16.400 (PLN 70.000)

Verfügbarkeit: sofort verfügbar – Übergabe im August 2025

Das macht Ihre Investition besonders:

- **Erstklassige Lage:** Nähe zur Altstadt, Innenstadt und dem Hauptbahnhof
- **Direkter Zugang zur Uferpromenade**, zur Marina sowie zu Naherholungsflächen
- **Attraktives Investmentpotenzial mit geteiltem Grundrisskonzept**

- **Hochwertige Ausstattung:** erhöhte Anschlussleistung, Fußbodenheizung, Videoüberwachung, optionaler Tiefgaragenplatz
- **Alternative Variante verfügbar:** gleich großes Apartment im 1. Obergeschoss mit eigenem Garten

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einem der spannendsten Stadtentwicklungsprojekte Szczecins. Lassen Sie sich vom Blick auf die Oder und dem harmonischen Zusammenspiel von Stadt und Natur verzaubern.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu präsentieren!

Details

Moderne Wohnung im Herzen der Stadt
– Erstbezug ab 30.08.2025

Objekttyp: Wohnung

Verfügbar ab: 30.08.2025

Stadtteil: Zentrum

Gesamtfläche: 77,50 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudeart: Neubau-
Apartmenthaus

Baujahr: 2025

Bauzustand des Gebäudes:
Neuwertig

Standard: Entwicklertyp, bereit zur
individuellen Gestaltung

Wandmaterial: Ytong

Etagenanzahl (inkl. EG): 8

Etage: Nach Wahl

Zimmergrößen:

- Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile:
36 m²
- Schlafzimmer 1: 13 m²
- Schlafzimmer 2: 13 m²

Badezimmer: 1

Größe des Badezimmers: 5 m²

Küche: Offene Küche (Küchenzeile)

Balkone: 2

Größe der Balkone: je 5 m²

Ausrichtung: Süd und Ost

Ausstattung und Extras:

- Aufzug
- Stromanschluss 400V
- Internetanschluss
- Kabelfernsehen
- Gegensprechanlage

- Tiefgaragenstellplatz (€11.700 (PLN 50.000))

Zusätzliche Hinweise:

Diese moderne Wohnung befindet sich im Zentrum und überzeugt mit

einer großzügigen Raumaufteilung, offener Küche, zwei Balkonen mit sonniger Ausrichtung sowie einem eigenen Tiefgaragenstellplatz. Ideal für Eigennutzung oder als Investition.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Garten 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.