



Modernes 3-Zimmer-Apartment mit zwei Balkonen im grünen Viertel von Stettin

215,000 € (913,500 PLN)

Baujahr 2024 3 Zimmer ~71 m²

Beschreibung

Stilvoll wohnen im modernen Apartment im Herzen von Szczecin

Entdecken Sie dieses geschmackvoll eingerichtete, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Apartment in einem der beliebtesten Stadtteile von Szczecin – im grünen und familienfreundlichen Arkońskie-Viertel. Die perfekte Wahl für alle, die stadtnah leben und gleichzeitig die Ruhe und Erholung in parkähnlicher Umgebung genießen möchten.

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Cafés, Restaurants, eine Schule, eine Post sowie medizinische Versorgung. Zwei schöne Parks – der Chopin-Park (nur 2 Minuten entfernt) und der Park Kasprowicza mitsamt Amphitheater (15 Gehminuten) – laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: in Sichtweite befinden sich mehrere Bushaltestellen (Linien 51, 78, 92, 532, B).

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, sechsstöckigen Neubaus aus dem Jahr 2024 mit Aufzug. Das stilvolle Gebäude an der ul. Chopina besticht durch klare Linienführung, geschmackvolle Fassadengestaltung, moderne Architektur sowie durchdachte Details wie eine sanft laufende Aufzugsanlage, hochwertig gestaltete Treppenhäuser und einladende Gemeinschaftszonen.

Raumaufteilung – durchdacht und komfortabel:

- **Wohnbereich** (ca. 21,5 m²): großzügiges, helles Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche einschließlich Geschirrspüler, Kühlschrank und Backofen. Der Raum ist in gemütliche Zonen gegliedert – Kochen, Essen und Entspannen – und führt direkt auf einen ersten, etwa **10 m² großen Balkon**.
- **Zwei Schlafzimmer** (ca. 14,3 m² und 15,5 m²): beide Zimmer sind mit Kleiderschränken und Doppelbetten ausgestattet. Eines der Schlafzimmer hat Zugang zu einem zweiten **Balkon (ca. 5 m²)**.
- **Badezimmer**: modernes Bad mit Walk-in-Dusche, viel Stauraum und Platz für eine Waschmaschine.
- **Geräumiger Flur**: mit einer eleganten Garderobe und Sitzgelegenheit.

Das gesamte Apartment (ca. 70,8 m²) ist in hellen, warmen Tönen gehalten. Große Fenster sorgen für eine optimale Belichtung der Räume. Die kohärente Gestaltung erzeugt ein harmonisches Wohngefühl, während gezielte Lichtakzente – etwa durch stilvolle Leuchten – eine angenehme Atmosphäre zu jeder Tageszeit schaffen.

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger Bodenbelag (Paneele)
- Fenster aus Kunststoff mit guter Dämmung
- Komplett ausgestattete Küche
- Elektronischer Türöffner (Gegensprechanlage)

- Ruhig gelegener, moderner Neubau mit Aufzug
- Fernwärme, Warm- und Kaltwasser aus dem Stadtnetz
- Energieeffizient: EU 38,58 kWh/m²/Jahr, EK 73,40 kWh/m²/Jahr

Parkmöglichkeiten:

Direkt am Gebäude steht den Bewohnern ein durch eine Schranke gesicherter Parkplatz zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit zum Erwerb eines privaten Stellplatzes:

- Außenstellplatz: €5.880 (PLN 25.000)
- Tiefgaragenstellplatz: €11.760 (PLN 50.000)

Nebenkosten:

Die monatliche Betriebskostenpauschale beträgt ca. €183 (PLN 780) für 3 Personen und beinhaltet Vorauszahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie die Pflege der Gemeinschaftsflächen. Strom wird individuell nach Verbrauch abgerechnet.

Dieses wunderschöne Apartment ist die ideale Lösung für alle, die ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen möchten. Alles ist bereits liebevoll eingerichtet – Sie müssen nur noch Ihre Koffer auspacken. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Details

Wohnung in Arkońskie-Viertel

Art der Immobilie: Wohnung

Gesamtfläche: 70,81 m²

Grundstückseigentum:

Miteigentum

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baujahr: 2024

Zustand: Perfekt

Wandmaterial: Hohlblock

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 1

Zimmergrößen: 21,53 / 14,28 / 15,53 m²

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):

6

Warmwasser: Städtische Versorgung

Heizung: Fernwärme

Aufzug vorhanden: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Bodenbelag: Paneele

Haustechnik:

- Gegensprechanlage
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler

Garage: Ja

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Anzahl der Miteigentumsanteile am Grundstück: 1

Zusätzliche Kosten:

- Monatliches Hausgeld: €160 (PLN 680)

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug 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.