



## Erstbezug in Stettin: Stilvolles 2-Zimmer-Apartment nahe Wały Chrobrego

**164,000 € (695,000 PLN)**

Baujahr 2023 2 Zimmer ~48 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles 2-Zimmer-Apartment nahe Wały Chrobrego – Erstbezug in moderner Wohnanlage

Willkommen in diesem geschmackvollen Apartment im Herzen von Szczecin, unweit der beliebtesten Sehenswürdigkeiten der Stadt – ideal zum Eigennutz oder als Investition zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2023 in exklusiver Lage im Stadtteil Wały Chrobrego. Sie liegt ruhig ausgerichtet mit Blick ins Grüne – in der kalten Jahreszeit öffnet sich durch die Bäume sogar ein schöner Ausblick auf die Oder.

### Raumaufteilung:

Auf ca. 47,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie:

- Helles Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Ruhiges Schlafzimmer (ca. 11,42 m<sup>2</sup>)
- Modernes Badezimmer mit Dusche (ca. 4,45 m<sup>2</sup>)
- Geräumiger Flur (ca. 7,95 m<sup>2</sup>)

Ein besonderes Highlight ist die großzügige überdachte Loggia (6,34 m<sup>2</sup>), die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist – perfekt für erholsame Stunden im Freien.

### **Ausstattung & Komfort:**

- Möblierung & hochwertige Küchenausstattung (inkl. Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler) können auf Wunsch im Preis enthalten sein
- Kunststofffenster und elegante Bodenbeläge in Holzoptik (Paneele)
- Moderne Zentralheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Aufzug im Gebäude vorhanden
- Gegensprechanlage

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €135 (PLN 574) und umfassen Hausverwaltung, Heizkostenvorauszahlung, Warm- und Kaltwasser sowie Instandhaltungsrücklage.

### **Zusätzlich erwerbbar:**

- Tiefgaragenstellplatz im Gebäude auf Ebene 0: €16.470 (PLN 70.000)
- Abstellraum mit 3,02 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss (-1): €2.470 (PLN 10.500)
- Monatliche Nebenkosten für Parkplatz und Abstellraum: ca. €37 (PLN 160)

### **Energieeffizienz:**

- Endenergiebedarf: 60,41 kWh/(m<sup>2</sup>·Jahr)
- Primärenergiebedarf: 58,37 kWh/(m<sup>2</sup>·Jahr)

- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 0,02 t/(m<sup>2</sup>·Jahr)

### Lage:

Die Wohnung überzeugt durch ihre exzellente Lage: In unmittelbarer Nähe finden Sie Restaurants, Geschäfte, Schulen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Spaziergänge an der Oder oder ein Besuch am berühmten Wały Chrobrego sind nur wenige Minuten entfernt.

**Verfügbarkeit:** Bezugsbereit ab dem 4. Juli 2025.

Ein idealer Rückzugsort in der Stadt und eine wertstabile Investition. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

### Details

**Eigentumswohnung in Wały Chrobrego**  
- Verfügbar ab 04.07.2025

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in einem modernen Apartmenthaus, erbaut im Jahr 2023, in der attraktiven Wohngegend Wały Chrobrego.

**Grundinformationen: - Objekttyp:**  
Wohnung

- **Verfügbar ab:** 04.07.2025
- **Lage:** Wały Chrobrego
- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 6
- **Wohnfläche:** 47,73 m<sup>2</sup>
- **Zimmergrößen:** 11 m<sup>2</sup> / 23 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2023
- **Bauweise:** Ziegel
- **Besitzform:** Eigentum

**Ausstattung & Stil: -**

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

- **Standard:** Sehr gut
- **Küche:** Offene Küche
- **Badezimmer:** 1
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme

**Zusätzliche Ausstattung: -**

- **Aufzug:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Video-/Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja (€12.000 (PLN 51.000))

**Lagevorteile: - Nähe zur Natur:**

Fluss in der Umgebung

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In

Laufnähe

- **Bildungseinrichtungen:**

Grundschule in der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Gut erreichbar

- **Gastronomie:** Restaurants und Cafés in der Umgebung

### Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage

Diese hochwertige Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit urbaner Lage und guter Infrastruktur – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

## 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.