



## Modernes Neubauapartment mit Balkon und Gartenanteil im Herzen von Stettin

**149,000 € (631,000 PLN)**

Baujahr 2025    3 Zimmer    ~48 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Neubau-Apartment in bester Lage von Stettin – Bezugsbereit!**

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Neubauapartment mit einer Gesamtfläche von 47,70 m<sup>2</sup> im lebendigen Stadtteil Śródmieście-Centrum von Stettin. Die Wohnung befindet sich im stilvollen Apartmentkomplex "Nowa Przystań", nur etwa 3 Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Genießen Sie modernes Wohnen in direkter Nähe zu den Boulevards, dem Yachthafen, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles für den täglichen Komfort ist nur wenige Schritte entfernt.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 47,70 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2025
- **Etage:** Hochparterre in einem 8-stöckigen Gebäude mit Aufzug
- **Bezugsfrei ab:** 11.07.2025
- **Ausstattungsstandard:** Rohbau vom Bauträger – ideal zur individuellen Gestaltung
- **Heizung & Warmwasser:** über das städtische Netz, mit angenehmer Fußbodenheizung
- **Klimaanlage, Internet, Kabel-TV und Gegensprechanlage vorhanden**
- **Plastikfenster mit Dreifachverglasung – Ausrichtung nach Süden**
- **Außenbereich:** Balkon sowie ein kleiner Gartenanteil
- **Option auf einen Tiefgaragenstellplatz im Gebäude**

### Raumaufteilung:

- **Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschluss,** Zugang zum Balkon oder Garten
- **Helles Schlafzimmer** – Möglichkeit zur Teilung in zwei Zimmer (Schlafzimmer und Büro/Kinderzimmer)
- **Modernes Badezimmer**
- **Einladender Flur**

### Lagevorteile:

Das Apartment liegt im begehrten Stadtteil Łasztownia, auf der westlichen Seite der Oder. Ob Spaziergänge entlang der Boulevards mit spektakulärer Aussicht oder sportliche Aktivitäten – die Umgebung bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Viele Cafés, Restaurants, Geschäfte und Dienstleister machen diesen Standort besonders attraktiv. Eine geplante Marina mit Bootsanleger direkt im Viertel unterstreicht das maritime Flair.

### Weitere Vorteile:

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Straßenbahn in kurzer Laufnähe)
- Ruhige und doch zentrale Lage mit urbaner Infrastruktur
- Ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger
- Persönliche Gestaltung möglich – gerne unterstützen wir Sie bei der Planung mit einem erfahrenen Innenausstattungs-Team

### Monatliche Kosten:

Derzeit beträgt das Hausgeld etwa **€117 (PLN 500)** – darin enthalten sind Vorauszahlungen für Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Instandhaltungsrücklage usw.

Zögern Sie nicht – dieses Apartment ist sofort bezugsbereit und erwartet nur noch Ihre persönliche Handschrift! Die Fotos im Exposé zeigen Inspirationen zur möglichen Ausgestaltung.

Erleben Sie modernes Stadtleben mit Komfort und Stil – wir begleiten Sie gerne durch den gesamten Kaufprozess!

## Details

**Wohnung in Śródmieście-Centrum**

**Verfügbar ab:** 11.07.2025

**Wohnfläche:** 47,70 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2025

**Ausbaustandard:** Entwicklertyp  
(zur eigenen Gestaltung)

**Gebäudezustand:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Offen (mit Durchreiche)

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 8

**Raumhöhe:** 2,50 m

### Ausstattung:

- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Fußbodenheizung
- Telefonanschluss
- Aufzug
- Klimaanlage
- Internetanschluss
- Kabelfernsehen

- Gegensprechanlage
- Kunststofffenster
- Betonfußboden
- Tiefgarage: Ja
- Gartenanteil: Ja

- Balkon: 1
- Südausrichtung: Ja

**Monatliches Hausgeld:** €188 (PLN 800)

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Klimaanlage   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.