



## Stettin: Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im Stadtzentrum

**195,000 € (827,475 PLN)**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im Herzen von Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Zentrum von Stettin — einer modernen Wohnanlage, die durch zukunftsweisende Lösungen und zeitgemäßes Design überzeugt. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2025 und bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität, Komfort und Ästhetik.

### Details zur Wohnung

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von **50,15 m<sup>2</sup>** und liegt im **ersten Obergeschoss** eines **fünfgeschossigen Gebäudes mit Aufzug**. Die **südlich ausgerichteten Fenster** garantieren eine helle und freundliche Atmosphäre.

**Raumaufteilung:** - Offener Wohnbereich mit moderner Küchenzeile: **23,03 m<sup>2</sup>** - Geräumiges Schlafzimmer: **16,83 m<sup>2</sup>** - Badezimmer: **3,75 m<sup>2</sup>** - Flur: **5,42 m<sup>2</sup>** - Balkon zur Südseite: **9 m<sup>2</sup>**

### Moderne Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Die Wohnung ist mit zahlreichen technischen Highlights ausgestattet, die Ihren Alltag erleichtern: - **Klimaanlage - Intelligente Heizungssteuerung über App - Komfortable, elektrische Fußbodenheizung im Bad - Fenstersensoren (Kontaktronsystem), das die Heizung beim Lüften automatisch abschaltet - Zentrales Lichtabschaltungssystem im Hotelstil** - mit nur einem Knopfdruck gehen alle Lichter im Apartment aus - **Dreifachverglasung der Fenster** für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über die städtische Fernwärme (Szczecińska Energetyka Ciepła). Das Gebäude ist **gasfrei**, was zusätzliche Sicherheit und Energieeffizienz garantiert. Die monatlichen Betriebskosten sind voraussichtlich niedrig.

### Bezugsfertig ab Dezember 2025

Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnung ist für **Dezember 2025** geplant — ein perfekter Zeitpunkt für einen frischen Start in einem ruhigen und stilvollen Zuhause mitten in der Stadt.

### Im Preis enthalten: Tiefgaragenstellplatz

Ein komfortabler Stellplatz in der **Tiefgarage ist ebenfalls verfügbar** – zum Preis von **€21.130 (PLN 90.000)**.

## Über das Gebäude

Das Gebäude wurde aus hochwertigen Silikatblöcken errichtet und entspricht den neuesten Standards. Der gepflegte Zustand und die moderne Architektur machen das Wohnhaus zu einer ausgezeichneten Wahl für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

---

Entdecken Sie diese komfortable und energiesparende Wohnung in einer der gefragtesten Lagen von Stettin – urban, modern und bestens angebunden.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 18.12.2025

**Lage:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 50,15 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Neubau (vom Bauträger)

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 3,75 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 23,03 m<sup>2</sup> + 16,83

m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Aufzug:** Ja

**400V Stromanschluss:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 1

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 9 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung:** Süd

**Monatliche Verwaltungsgebühr:**

€117 (PLN 500)

## 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.



**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.