



## **Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon im Stadtzentrum von Stettin**

**284,000 € (1,203,840 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~73 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon im Herzen von Stettin**

Willkommen in diesem attraktiven Neubau mitten im Stadtzentrum von Stettin – einer Wohnanlage, die modernes Design mit innovativer Technik vereint. Dieses großzügige 3-Zimmer-Apartment befindet sich im ersten Obergeschoss eines fünfstöckigen Gebäudes mit Aufzug und überzeugt durch seine komfortable Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

#### **Highlights der Wohnung:**

- **Gesamtfläche:** 72,96 m<sup>2</sup>
- **Geräumiger Wohnbereich mit offener Küche:** 31,5 m<sup>2</sup>

- **Zwei komfortable Schlafzimmer:** 13,62 m<sup>2</sup> und 13,33 m<sup>2</sup>
- **Helles Badezimmer mit Fußbodenheizung:** 5,13 m<sup>2</sup>
- **Einladender Flur:** 9,38 m<sup>2</sup>
- **Ostseitiger Balkon:** 7,98 m<sup>2</sup> – ideal für ein Frühstück in der Morgensonnen
- **Ausrichtung:** Süd-Ost für viel Tageslicht

Die Wohnung setzt auf intelligente Haustechnik für höchsten Komfort:

- Klimaanlage für optimale Raumtemperatur
- Heizungssteuerung per App
- Elektrische Fußbodenheizmatten im Bad
- Kontaktsensoren an Fenstern, die die Heizung beim Lüften automatisch abschalten
- Zentraler „Hotel“-Schalter zum Ausschalten aller Lichter auf einen Knopfdruck
- Moderne Dreifachverglasung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das städtische Fernwärmesystem von Szczecińska Energetyka Cieplna (SEC). Im Gebäude ist kein Gasanschluss vorhanden. Die Nebenkosten bleiben dank effizienter Baulösungen niedrig.

Das Gebäude:

- **Baujahr:** 2025
- **Bauweise:** Massive Silikatblock-Konstruktion
- **Ausstattung:** Aufzug, moderner Wohnstandard (entwicklerfertig), idealer Gesamtzustand
- **Etagenanzahl:** 5 inklusive Erdgeschoss

Zusätzlich erhältlich:

Ein Tiefgaragenstellplatz für €21.130 (PLN 90.000) – besonders praktisch in der Innenstadtlage.

## Verfügbarkeit:

Die Fertigstellung und Übergabe des Apartments ist für Dezember 2025 geplant – eine perfekte Gelegenheit, sich frühzeitig ein modernes Zuhause in exzellenter Lage zu sichern.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen, Teil dieses stilvollen Neubauprojekts im Herzen von Stettin zu werden!

## Details

- **Objekttyp:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 18.12.2025
- **Stadtteil/Siedlung:** Zentrum
- **Gesamtfläche:** 72,96 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2025
- **Ausstattungsstandard:**  
Neubau-Standard
- **Gebäudezustand:**  
Hervorragend
- **Wandmaterial:** Silikat
- **Küchentyp:** Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Badezimmerfläche:** 5,13 m<sup>2</sup>
- **Zimmerflächen:** 31,5 m<sup>2</sup> + 13,62 m<sup>2</sup> + 13,33 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 5
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **400V Starkstromanschluss:**  
Ja
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Stellplätze:** 1
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Balkonfläche:** 7,98 m<sup>2</sup>
- **Ausrichtung mit Aussicht:**  
Süden und Osten
- **Monatliche Betriebskosten (brutto):** ca. €164 (PLN 700)

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.