



Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im Herzen von Stettin

195,000 € (827,475 PLN)

Baujahr 2025 2 Zimmer ~50 m²

Beschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung im Herzen von Stettin – Modernes Wohnen in Top-Lage

Willkommen im Zentrum von Stettin! In einer neu entstehenden Wohnanlage mit innovativen Lösungen und modernem Design erwartet Sie diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und hohem Wohnkomfort.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 50,15 m²
- **Balkon:** sonniger Süd-Balkon mit ca. 4,75 m²

- **Etage:** 2. Obergeschoss eines modernen 5-geschossigen Gebäudes mit Aufzug

Die Wohnung bietet ein lichtdurchflutetes **Wohnzimmer mit offener Küche** (23,03 m²), ein ruhiges **Schlafzimmer** (16,83 m²), ein modernes **Badezimmer** (3,75 m²) sowie einen praktischen **Flur** (5,42 m²). Die Räume sind optimal geschnitten und bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Moderne Ausstattung für höchsten Komfort

- **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen das ganze Jahr
- **Intelligentes Heizsystem** mit App-Steuerung für maximale Energieeffizienz
- **Komfortable Fußbodenheizung** im Badezimmer
- **Hotel-Schalter für Beleuchtung** – mit nur einem Knopfdruck das komplette Licht ausschalten
- **Fensterkontakte (Kontaktronsystem)**, die beim Öffnen automatisch die Heizung deaktivieren
- **3-fach-verglaste Fenster** für besten Wärme- und Schallschutz
- **Fernwärmeversorgung** durch Szczecińska Energetyka Ciepła – kein Gasanschluss notwendig

Tiefgaragenstellplatz optional

Ein Stellplatz in der sicheren Tiefgarage ist verfügbar für €21.130 (PLN 90.000).

Das Gebäude

Das Haus wird bis Ende 2025 fertiggestellt und besteht aus hochwertigen Silikatblöcken. Durch die durchdachte Architektur und Bauweise entsteht ein langlebiges, energieeffizientes Zuhause mit niedrigem monatlichem Hausgeld. Der Einzug ist für Dezember 2025 geplant.

Lage – Stadtleben mit allem Komfort

Zentral in Stettin gelegen, profitieren Sie von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die perfekte Kombination aus urbanem Leben und modernem Wohnkomfort.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer der besten Lagen der Stadt – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage!

Details

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 18.12.2025

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 50,15 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2025

Standard: Neubau (vom Bauträger)

Zustand des Gebäudes: Perfekt

Wandmaterial: Silikat

Küchentyp: Küchenzeile

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 3,75 m²

Zimmerflächen: 23,03 m² + 16,83 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 5

Aufzug: Ja

400V Stromanschluss: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Parkplätze: 1

Anzahl der Balkone: 1

Balkonfläche: 9 m²

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.