



## **Modernes Apartment in Stettin mit Balkon und direktem Oderblick in Toplage**

**276,000 € (1,170,000 PLN)**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~49 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Modernes Apartment mit spektakulärem Flussblick im Herzen von Szczecin**

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Apartment in erstklassiger Lage – direkt an der Oder gelegen, im Herzen der Innenstadt von Szczecin. Dieses moderne Zuhause verbindet stilvolles Design mit einem atemberaubenden Ausblick – eine perfekte Wahl für Menschen, die Komfort, Ästhetik und urbanes Leben am Wasser zu schätzen wissen.

#### **Highlights der Immobilie**

- **Gesamtfläche:** 48,65 m<sup>2</sup>

- **Lage:** Erste Uferlinie an der Oder – zentrales Stadtviertel
- **Etage:** In einem modernen Gebäude mit insgesamt 4 Etagen und Aufzug
- **Baujahr:** 2025 – neuwertig, idealer Zustand
- **Gebäudetyp:** Exklusives Apartmenthaus
- **Ausstattung:**
  - Geräumiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich
  - Stilvolle und voll ausgestattete Küche (Backofen, Induktionskochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler)
  - Separate Schlafzimmer mit eleganten Details
  - Hochwertiges Badezimmer mit moderner Ausstattung
  - Großer Balkon mit Panoramablick auf den Fluss

Die Innenräume wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet – moderne Beleuchtung, durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien und goldene Akzente schaffen eine harmonische Atmosphäre.

## Zusätzliche Merkmale

- Gebäude mit Aufzug
- Angeschlossener Gasanschluss
- Highspeed-Internet und Kabelfernsehen
- Sicherheitsdienst und Kameraüberwachung
- Zugang zur Garage im Gebäude

## Lage und Umgebung

In unmittelbarer Nähe des Apartments befinden sich beliebte Spazierpromenaden, feine Restaurants, Geschäfte und zahlreiche Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Das Viertel vereint städtisches Leben mit natürlicher Umgebung und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

## Investitionspotenzial

Dieses Apartment ist nicht nur ein ideales Zuhause, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit für die Kurzzeitvermietung – ideal für

Touristen und Geschäftsreisende, die das ganze Jahr über nach zentralen Unterkünften mit besonderem Flair suchen.

## Monatliche Nebenkosten

- **Verwaltungsgebühr:** €115 (PLN 490)

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern – jetzt ist die perfekte Gelegenheit, in eine hochwertige Wohnung mit fantastischer Aussicht zu investieren.

## Details

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt - Erstbezug 2025

Zum Verkauf steht eine stilvolle Wohnung im Zentrum, gelegen in einem neu entstehenden Apartmentgebäude mit höchstem Ausbaustandard. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

#### Eckdaten zur Immobilie: -

**Wohnfläche:** 48,65 m<sup>2</sup>

- **Zimmeraufteilung:** Offene Küche (Anschluss an das Wohnzimmer), 1 Badezimmer

- **Etage:** In einem 4-geschossigen Gebäude (inkl. Erdgeschoss)

- **Baujahr:** 2025

- **Gebäudetyp:** Moderner Apartmentkomplex

- **Standard:** Idealzustand -

hochwertige Materialien und Verarbeitung

- **Aufzug:** Ja

- **Bauweise:** Silikatziegel

#### Ausstattung und Merkmale: -

**Küche:** Offene Küchenzeile - moderne Raumauftteilung

- **Badezimmer:** 1 komplett ausgestattetes Bad

- **Medienanschlüsse:** Internet, Kabelfernsehen

- **Sicherheitsmerkmale:** Überwachungssystem (Monitoring), 24/7-Sicherheitsdienst

- **Gasanschluss:** Vorhanden und angeschlossen

- **Garage:** Stellplatz (Garage) vorhanden (Preis auf Anfrage)

Ein komfortabler Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen. Die Kombination aus

# Immobilien in Westpommern

#434968

moderner Architektur, zentraler Lage und neuester Haustechnik garantiert ein hohes Wohnniveau.

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:** ca. €2.205 (PLN 9.400)

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Sicherheit   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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#434968**

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.