



## **Stilvolles 2-Zimmer-Apartment mit Balkon in der Altstadt von Stettin**

**217,000 € (925,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvoller 2-Zimmer-Apartment im Herzen der Altstadt von Stettin**

Willkommen in einem modernen und komplett ausgestatteten Apartment in begehrter Lage der Stettiner Altstadt – ideal für alle, die urbanes Leben mit einer ruhigen Atmosphäre verbinden möchten.

### **Lage**

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mitten im historischen Zentrum der Stadt – eine Topadresse direkt in der Nähe des Schlosses der Pommerschen Herzöge, der Philharmonie, mehrerer Theater,

zahlreicher Cafés, Restaurants und dem lebendigen Stadtteil Podzamcze. Gleichzeitig bietet die Umgebung viel Ruhe und Privatsphäre.

Eine schnelle Anbindung an die Stadt über die Trasa Zamkowa oder die Długi-Brücke unterstreicht die hervorragende Lage dieser Immobilie.

### Objektbeschreibung

Das Apartment „Mariacka“ befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes aus dem Jahr 2017 mit Aufzug und umfasst eine Wohnfläche von 47,62 m<sup>2</sup>.

**Raumaufteilung:** - Wohn-/Essbereich mit offener Küche: 26,75 m<sup>2</sup> - Schlafzimmer: 11,53 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Badewanne: 4,51 m<sup>2</sup> - Eingang/Flur: 4,83 m<sup>2</sup> - Balkon (Loggia, südlich ausgerichtet): 3,88 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Abstellraum auf der gleichen Etage mit 3,59 m<sup>2</sup> – bestens geeignet für Koffer, Sportgeräte oder sonstige selten genutzte Gegenstände.

### Ausstattung & Highlights

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien verarbeitet und überzeugt durch ihre stilvolle, zeitlose Innenausstattung:

- **Küche** mit maßgefertigten Einbaumöbeln, LED-beleuchteten Arbeitsplatten und modernen Geräten:
  - Cerankochfeld
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Kühl-/Gefrierkombination
- **Badezimmer** ausgestattet mit:
  - Badewanne
  - Waschbecken mit Keramikplatte
  - Waschmaschine
  - Handtuchheizkörper (auch elektrisch betreibbar)
  - Zwei große Einbauschränke – im Flur und im Schlafzimmer

- Hochwertiger Bodenbelag und elegante Fliesen im Bad
- Südloggia mit Blick ins Grüne – perfekt für sonnige Stunden

## Weitere Merkmale

- Baujahr: 2017
- Bauweise: Silikatblöcke mit sehr guten Dämmeigenschaften
- Gebäude mit Aufzug und Videoüberwachung
- Kabel-TV und Internetanschluss vorhanden
- 400V-Stromanschluss

## Komfort & Parken

Zur Wohnung kann auf Wunsch ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden – bequem per Aufzug erreichbar.

**Preis für Stellplatz: €23.470 (PLN 100.000)**

## Nebenkosten

Der monatliche Hausgeld beträgt €113 (PLN 480). Zusätzlich werden Strom, Heizung (Fernwärme) und kaltes Wasser je nach Verbrauch abgerechnet.

## Verfügbarkeit

Das Apartment ist ab dem **30.11.2025** bezugsfrei.

---

Modernes Wohnen in bester Lage von Stettin – lassen Sie sich von der Kombination aus Ruhe, Design und urbanem Leben begeistern!

## Details

**Modernes Apartment im Herzen der Stadt – Verfügbar ab 30.11.2025**

**Wohnfläche:** 47,62 m<sup>2</sup>

**Lage:** Zentrum

**Baujahr:** 2017

**Etage:** Insgesamt 5 Etagen (inkl.

Erdgeschoss)

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baustoff:** Silikat

**Zustand der Wohnung:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Deckenhöhe:** 2,50 m

**Lift:** Ja

### Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit Küchenzeile:** 26,75 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 11,53 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 4,51 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 3,88 m<sup>2</sup> – Südseite

### Ausstattung

- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Badezimmer:** Badewanne, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Waschmaschine
- **Haushaltsgeräte:** Kühlschrank, Waschmaschine, Backofen, Geschirrspüler
- **Anschlüsse:** 400V Starkstrom, Internet, Kabel-TV

- **Sicherheit:** Videoüberwachung
- **Aufzug:** vorhanden

### Weitere Merkmale

- **Balkon mit Südausrichtung –** ideal für sonnige Stunden
- **Private Garage mit Parkplatz:** 1 Stellplatz
- **Grundstückseigentum:** Volles Eigentum
- **Mitbenutzter Grundstücksanteil:** Anteil: 1

### Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem **30. November 2025**

### Zusatzkosten

- **Garage:** €11.500 (PLN 49.000)

## 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.

**Lukasz Szulborski**  
+49 172 971 53 41

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.