



## **Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in gefragter Lage von Stettin**

**283,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 2020   3 Zimmer   ~79 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes 3-Zimmer-Apartment mit großem Balkon in Szczecin - Stadtteil Nowe Miasto**

Entdecken Sie dieses stilvolle und lichtdurchflutete Apartment mit einer Fläche von 79,4 m<sup>2</sup>, gelegen im beliebten Stadtteil Nowe Miasto in Szczecin. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2020 und überzeugt durch hochwertige Ausstattung sowie eine äußerst durchdachte Raumaufteilung.

### **Aufteilung der Wohnung**

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener, moderner Küche

- Zwei separate Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare oder als Homeoffice
- Elegantes Badezimmer
- Gäste-WC
- Praktischer Flur mit maßgefertigten Einbauschränken
- Einladender Balkon mit Süßwest-Ausrichtung – perfekt zum Entspannen im Freien
- Separate Abstellkammer (4,87 m<sup>2</sup>) im Preis enthalten

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet: langlebige Laminatböden, wandveredelte Tapeten (Vlies), maßgefertigte Möbellösungen sowie geräumige Kleiderschränke vom Typ Komandor.

Die Südwest-Ausrichtung des Wohnbereichs sorgt ganztägig für viel Tageslicht, während die Schlafzimmer nach Norden ausgerichtet sind – ideal für angenehme Nachtruhe.

## Zusätzliche Ausstattung

- Aufzug im Gebäude
- Fußbodenheizung (400V Stromversorgung)
- Internetanschluss und Kabel-TV
- Moderne Gegensprechanlage
- Monitoring im Gebäude
- Barrierefreier Zugang
- Küchenausstattung inkl. Kühlschrank

## Parkplatz

Zum Apartment gehört ein obligatorischer Stellplatz in der Tiefgarage zum Preis von €14.084 (PLN 60.000). Zudem gibt es vor dem Gebäude kostenfreie öffentliche Stellplätze ohne Parkzonenpflicht.

## Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Tiefgaragenstellplatz betragen rund €235 (PLN 1.000) zzgl. Strom je nach Verbrauch.

## Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohnkomplex mit hervorragender Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Dienstleistungsangebote fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung ins Zentrum sowie an überregionale Verkehrswege

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die stilvolles Wohnen in moderner Umgebung mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten. Ideal für Familien, Berufstätige oder Investoren auf der Suche nach einer Immobilie mit hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage.

## Details

### **Wohnung zum Verkauf in Nowe Miasto**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Nowe Miasto

**Gesamtfläche:** 79,40 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2020

**Standard:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Halboffen

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

**Gesamtzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 5

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Starkstromanschluss (400V):** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Anzahl der Balkone:** 1

**Zusätzliche Kosten:**

Ein Garagenstellplatz ist für €11.000 (PLN 46.860) erhältlich.

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#435102**

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.