



## **Modernes 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Garten in Hafenlage von Stettin**

**168,000 € (709,749 PLN)**

Baujahr 2024   2 Zimmer   ~52 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoll wohnen in moderner Hafenlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Ankleide, Terrasse und Garten**

Erleben Sie urbanen Komfort kombiniert mit Naturverbundenheit – dieses charmante 2-Zimmer-Apartment im Rohbauzustand befindet sich in einem exklusiven Neubau im aufstrebenden Hafenviertel Łasztownia in Stettin und überzeugt mit moderner Architektur und durchdachtem Wohnkonzept.

## Raumaufteilung & Highlights

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von 52,48 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoß eines hochwertigen Neubaus und bietet:

- **Wohnbereich mit offener Küche** – 18,92 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer** – 11,77 m<sup>2</sup>
- **Großzügige Ankleide** – 8,59 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** – 4,60 m<sup>2</sup>
- **Einladender Flur** – 8,60 m<sup>2</sup>
- **Terrasse** – 9,93 m<sup>2</sup>
- **Privatgarten** – 10,61 m<sup>2</sup>

Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, den Innenraum ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Stilvorstellungen zu gestalten – ideal für Individualisten oder kreative Investoren.

## Moderne Architektur & Ausstattung auf hohem Niveau

- Hochwertig errichteter Apartmentkomplex mit moderner Fassade
- Hohe Räume bis zu 2,76 m Höhe und großzügige Fensterfronten für viel Tageslicht
- Jede Einheit mit eigenem Balkon, Terrasse oder Garten
- Elegante gemeinschaftliche Bereiche mit stilvoller Ausstattung
- Außenbereiche mit Pflasterung aus Granitstein und integrierten Lichtstreifen im Boden
- Fahrradabstellräume im Gebäude für mehr Komfort
- Barrierefreier Zugang – ideal für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Gewerbeträume im Erdgeschoß des Gebäudes für zusätzliche Annehmlichkeiten
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätze und öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung

## Zusätzliche Kaufoptionen

Optional besteht die Möglichkeit, einen **Tiefgaragenstellplatz**, einen **Kellerraum** sowie einen **Fahrradstellplatz** zu erwerben.

## Lage – Ein Ort im Wandel mit Zukunft

Łasztownia ist eine der spannendsten und sich dynamisch entwickelnden Stadtlagen Stettins: direkt an der Oder, fußläufig zur Altstadt und in der Nähe des Stadtzentrums.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent – Straßenbahnen, Busse, der Hauptbahnhof sowie der zentrale Busbahnhof sind schnell erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Markt Tobruk, Einkaufszentrum Kaskada)
- Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Universitäten (u. a. PUM, ZUT, Universität Stettin)
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars
- Kulturelle Highlights wie das Wissenschaftszentrum, die Oper im Schloss, das Nationalmuseum, die Philharmonie und mehrere Theater

Die Lage ist besonders attraktiv für Menschen, die das Stadtleben schätzen, Natur und Wasser lieben oder sportlich aktiv sind – etwa beim Wassersport oder Radfahren entlang des Flusses.

## Ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Ob als neues Zuhause für Singles oder Paare, als stilvolle Citywohnung oder als Investition mit Vermietungspotenzial – diese Immobilie überzeugt:

- Top-Lage mit urbanem Lifestyle & Naturzugang
- Raum zur individuellen Gestaltung
- Neue, moderne Architektur auf hohem Qualitätsniveau
- Hohe Vermietbarkeit in gefragter Lage

Verfügbar ab dem 18.08.2025.

Entdecken Sie, wie stilvolles Wohnen in einem zukunftsorientierten Quartier aussieht – und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum oder schaffen Sie Wert durch eine smarte Kapitalanlage.

## Details

**Moderne Wohnung mit Terrasse in Toplage auf der Łasztownia-Insel**

**Verfügbar ab:** 18.08.2025

**Standort:** Stadtteil Łasztownia

**Wohnfläche:** 52,38 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2024

**Bauzustand:** Neubau – Entwicklerstandard

**Bauweise:** Silikatwände

**Stockwerke im Gebäude:** 6

**Raumhöhe:** 265 cm

**Etagenlage:** Nicht angegeben

### Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit**

**Küchenzeile:** 18,92 m<sup>2</sup>

• **Schlafzimmer:** 11,77 m<sup>2</sup>

• **Badezimmer:** 4,60 m<sup>2</sup>

• **Terrasse:** 1 Terrasse

• **Ankleide:** vorhanden

• **Küche:** offener Küchenbereich (Küchenzeile)

### Ausstattung und Merkmale

• **Fußboden:** Beton

• **Aufzug:** vorhanden

- **Garage:** vorhanden
- **Garten (zur Wohnung gehörend):** vorhanden
- **Terrasse:** ja
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernwärmeversorgung
- **Sicherheitsmerkmale:** Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage

### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich auf der attraktiven Łasztownia-Insel, in der Nähe zahlreicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Flussufer in direkter Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Gastronomie in der Umgebung
- Kindergärten, Grundschule sowie Hochschule in Reichweite
- Öffentlicher Nahverkehr gut erreichbar — nahegelegene Bushaltestelle und Bahnhof (PKS und PKP)

- Marina und Spielplatz ebenfalls in kurzer Entfernung

Ein modernes Zuhause in außergewöhnlicher Lage – ideal für alle, die urbanes Leben mit Nähe zur Natur verbinden möchten.

(PLN 770)

**Stellplatz in der Garage:** €16.900

(PLN 72.000)

**Aufpreis für Garten zur Wohnung:** €9.360 (PLN 40.000)

**Aufpreis für Terrasse:** €6.160 (PLN 26.320)

## Monatliche Kosten

**(Hausverwaltung etc.):** ca. €180

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Garten Garderobe Terrasse 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**

**#435246**

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.