



Modernes Neubau-Apartment mit Oderblick in zentraler Toplage von Stettin

242,000 € (1,025,000 PLN)

Baujahr 2025 4 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Stilvoller Neubau-Apartment mit Blick auf die Oder – Top-Lage im Stadtzentrum von Szczecin

Willkommen in einem außergewöhnlichen Apartment in bester Lage! Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem modernen Apartmenthaus direkt an der Oder, in einem Eckgebäude mit seitlichem Flussblick. Die perfekte Wahl für Eigennutzer oder Investoren – ideal geeignet für die Kurz- und Langzeitvermietung.

Exzellente Lage – Leben im Herzen von Szczecin

Gelegen im zentralen Bezirk Śródmieście-Centrum, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, den Oderboulevards sowie dem Hauptbahnhof Szczecin-Główny. Die

Umgebung ist im Wandel – das revitalisierte Ufer wird zu einer stilvollen Promenade mit Yachthafen und Freizeitmöglichkeiten direkt am Wasser ausgebaut.

Die Wohnung im Überblick

- **Gesamtfläche:** 77,52 m²
- **Etage:** Hochparterre, Aufzug vorhanden
- **Neubau:** Fertigstellung 2025
- **Standard:** Rohbau (individuelle Gestaltung möglich)
- **Grundriss:** offener Wohnbereich mit Küchenzeile, 2 Bäder, 2 Balkone
- **Balkone:** Jeder Einheit ist ein Balkon mit seitlichem Blick auf die Oder zugeordnet
- **Heizung:** Fußbodenheizung, Fernwärme
- **Fenster:** Kunststoff
- **Sicherheit:** Video-Gegensprechanlage, 24h-Rezeption, Wachschatz, Überwachungskameras, Alarmanlage
- **Zugang:** Voll eingezäuntes Gelände

Ein echtes Plus stellt das im Preis enthaltene Gestaltungskonzept dar – mit der Option auf schlüsselfertige Umsetzung unter professioneller Baubegleitung.

Komfort & Ausstattung

- Repräsentatives Entrée mit 24-Stunden-Rezeption
- Modernes Sicherheitssystem
- Aufzug und barrierefreier Zugang
- Tiefgarage im Gebäude
- Optional: **Parkplatz für €17.570 (PLN 75.000)**

Investitionspotenzial

Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage – dieses Apartment bietet eine hervorragende Perspektive. Zusätzlich stehen weitere Einheiten ähnlicher Größe und Ausstattung im selben Gebäude (1. und 4. Stock) zur Verfügung.

Eine moderne Wohnqualität in begehrter Lage – überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie!

Details

Moderne Wohnung im Stadtzentrum –
77,52 m²

Lage: Śródmieście-Centrum

Wohnfläche: 77,52 m²

Bautyp: Apartmentgebäude

Baujahr: 2025

Baustandard: Rohbau
(Developerstandard)

Etagenzahl (inkl. EG): 8

Diese moderne Wohnung befindet sich in einem neu entstehenden, repräsentativen Apartmenthaus im Herzen der Innenstadt. Der Neubau bietet zeitgemäßen Komfort und höchste Sicherheitsstandards.

Ausführliche Ausstattung:

- **Wände:** Ytong
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Küche:** Offene Küchenzeile (Anschlussmöglichkeit vorgesehen)
- **Badezimmer:** 2
- **Heizung und Warmwasser:** Zentrale Versorgung aus dem

städtischen Netz

- **Aufzug:** Vorhanden

- **Sicherheitsausstattung:**

Alarmanlage, Überwachungskameras (Monitoring), Gegensprechanlage, rund um die Uhr bewachter Eingangsbereich mit Rezeption

- **Umzäunung:** Komplette eingefriedetes Grundstück

- **Garage:** Stellplatz in der Tiefgarage vorhanden

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Hervorragende Anbindung in unmittelbarer Nähe

Zusätzliche Kosten:

- Stellplatz in der Tiefgarage: €20.650 (PLN 88.200)

Ein elegantes Zuhause oder eine attraktive Investition im lebendigen Zentrum mit vollem städtischem Komfort und modernen Sicherheitslösungen. Ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Sicherheit Empfang Zaun 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.