



## Modernes Apartment mit Loggia im Herzen von Stettin im exklusiven SKY GARDEN

**244,000 € (1,035,000 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~47 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles Apartment mit Loggia im SKY GARDEN – Zentrum von Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im modernen SKY GARDEN am Niedziałkowskiego 24 – einem der beeindruckendsten Apartmentgebäude im Herzen von Stettin. Diese helle und lichtdurchflutete Wohnung in südöstlicher Ausrichtung bietet eine perfekte Kombination aus Funktionalität, Komfort und urbanem Lebensstil.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Gesamtfläche von 46,98 m<sup>2</sup> verteilt sich auf:

- **Wohnzimmer mit offener Küche**, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden (Gesamtwohnfläche: 42,81 m<sup>2</sup>)
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer** mit 4,17 m<sup>2</sup>
- **Großzügige Loggia** mit 11,92 m<sup>2</sup> – perfekt zum Entspannen im Freien

Zusätzlich gehören zum Angebot:

- **Ein Abstellraum** mit 2,43 m<sup>2</sup>, praktisch für zusätzlichen Stauraum
- **Ein Stellplatz** bequem im vierten Stock der Immobilie gelegen

### Komfort auf höchstem Niveau

- **Fußbodenheizung** sowie moderne **Klimaanlage**
- **Stufenloser Zugang dank Aufzug**
- **Sicherheit garantiert:** Alarmanlage, Videoüberwachung, 24/7-Sicherheitsdienst, Gegensprechanlage sowie eine stilvolle Rezeption im Eingangsbereich

### Gebäudeinformationen

- **Gebäudetyp:** Elegantes Apartmenthaus, Baujahr 2023
- **Etage:** Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines 18-stöckigen Gebäudes
- **Bauweise:** Solide aus Porenbeton
- **Fenster:** Hochwertige Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Sichtbeton, bereit für individuelle Gestaltung
- **Standard:** Wohnung im modernen Bauzustand – perfekt für alle, die ihre eigenen Ideen umsetzen möchten

Die Wohnung wird auf dem **Zweitmarkt von einer Firma verkauft** und befindet sich in einem **ungefertigten Zustand** – ideal für Käufer, die ihre Traumwohnung nach individuellen Vorstellungen vollenden möchten.

### Lage

Das SKY GARDEN liegt im Zentrum von **Stettin**, einer pulsierenden Stadt mit direktem Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die zentrale Lage macht dieses Apartment zur idealen Wahl für Berufstätige, Investoren oder alle, die das urbane Leben schätzen.

### Preisbestandteile

Im Preis inbegriffen sind:

- Wohnung (46,98 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (2,43 m<sup>2</sup>)
- Stellplatz im Gebäude
- Großzügige Loggia (11,92 m<sup>2</sup>)

Alle Preisangaben enthalten bereits sämtliche Steuern. Beispiel zur Umrechnung: Ein Wert von PLN 2.000 entspricht ca. €470 bei einem Kurs von 1 EUR = 4,25 PLN.

Machen Sie sich selbst ein Bild dieser attraktiven Immobilie – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Apartment persönlich vorstellen zu dürfen!

## Details

### **Eigentumswohnung im Herzen der Stadt - Erstbezug in modernem Apartmenthaus**

#### **Lage:**

Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtzentrum, in einem neu errichteten Apartmentkomplex aus dem Jahr 2023. Die zentrale Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an städtische

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel.

#### **Wohnung:**

Gesamtfläche: 46,98 m<sup>2</sup>

Der Wohnbereich mit offener Küchenlösung (42,81 m<sup>2</sup>) bietet viel Gestaltungspotenzial und ist ideal für Individualisten. Die Wohnung befindet sich im veredelten Rohbauzustand (Standard:

bezugsfertig zum Ausbau) – perfekt für alle, die selbst gestalten möchten.

### **Gebäude:**

- Baujahr: 2023
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 18
- Gebäudeart: modernes Apartmenthaus
- Wandmaterial: Porenbeton
- Fenster: Kunststoff
- Boden: Betonrohboden
- Raumhöhe: 2,46 m

### **Ausstattung des Hauses:**

- Aufzug: vorhanden
- Rezeption: vorhanden
- Alarmanlage: vorhanden
- Sicherheitsdienst: vorhanden
- Videoüberwachung: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden

### **Technische Details:**

- Heizungsart: Fernwärme aus dem

städtischen Netz

- Warmwasser: zentrale Versorgung über das städtische Netz

### **Zusätzliche Informationen:**

- Küche: offener Küchenbereich
- Badezimmer: 1
- Garage: vorhanden (Preis: €18.823 (PLN 80.000))

### **Grundstückseigentum:**

- Eigentumsgrundstück
- Anteil am Grundstück: 1

Diese moderne Immobilie im Erstbezug ist die perfekte Basis für ein Zuhause oder eine Kapitalanlage im Herzen der Stadt. Dank hochwertiger Bauweise, zuverlässiger städtischer Versorgung und ausgezeichneter Sicherheitsausstattung bietet sie ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Garage

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

## **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.