



## **Stettin-Zentrum: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in Toplage der Stadt**

**203,000 € (859,000 PLN)**

Baujahr 2016   3 Zimmer   ~71 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im Herzen von Stettin – Komfort, Design und zentrale Lage**

Wir präsentieren Ihnen ein modernes, klimatisiertes Apartment mit ca. 70,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der renommierten Wohnanlage „Nautica“ an der ul. Reginisa – einem der begehrtesten Standorte im Zentrum von Stettin. Die Immobilie bietet hohen Wohnkomfort und eignet sich durch ihren modernen Ausbau ideal zum Wohnen oder zur gewerblichen Nutzung – z. B. im medizinischen oder kosmetischen Bereich.

## Highlights der Wohnung

- **Gesamtfläche:** ca. 70,6 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Erdgeschoss – barrierefreier Zugang
- **Baujahr:** 2016
- **Ausstattung:** Klimaanlage, Aufzug, hochwertige Innenausstattung, vollständig umzäunte Anlage
- **Zusätzlicher Komfort:** Gästebereich mit Schrankenparkplatz, Fahrradständer im Außenbereich
- **Optional:** Mitverkauf eines komfortablen Stellplatzes in der Tiefgarage – Preis €23.940 (PLN 102.000)

## Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:** ca. 24,3 m<sup>2</sup> – westlich ausgerichtet, mit Zugang zu einem Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- **Küche:** ca. 8 m<sup>2</sup> – mit Fenster, separater Raum
- **Zimmer 1:** ca. 10,26 m<sup>2</sup> – westlich ausgerichtet
- **Zimmer 2:** ca. 14,5 m<sup>2</sup> – östlich ausgerichtet
- **Badezimmer:** ca. 3,74 m<sup>2</sup> – mit Badewanne, Waschtisch und Handtuchheizkörper
- **Separate Toilette:** ca. 2 m<sup>2</sup>

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand mit erstklassiger Ausstattung:

- Moderne Fliesen in Holzoptik im gesamten Wohnbereich
- Glatte, hell gestrichene Wände
- Hochwertige Innentüren mit Magnetverschlüssen der Marke POL-SKONE
- Fenster mit innenliegenden Holzjalousien und außenliegenden Aluminiumrollläden
- Kunststofffenster in Panorama-Ausführung
- Volles Smart-Living-Paket: Telefonanschluss, Highspeed-Internet, Kabel-TV

- Gemeinschaftsbereiche: Rezeption, Videoüberwachung, Türsprechanlage
- Zugang mit dem Rollstuhl möglich

## Lage & Umgebung

Die zentrale Lage im Stadtteil **Śródmieście/Centrum** kombiniert modernes Wohnen mit urbanem Flair. In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- **Einkaufszentrum Galaxy, Park Żeromskiego, Pl. Grunwaldzki**
- Vielfältige Gastronomie- und Freizeitangebote
- Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn- und Buslinien fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung an die Hauptverkehrsachsen – zugleich ruhige Lage in einer abgeschlossenen Wohnanlage

Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Fitnessstudios, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich ganz in der Nähe – ideal sowohl für Familien als auch Berufstätige.

Ein Apartment, das durch Funktionalität, Lage und Ausstattung überzeugt – perfekt für Kapitalanleger, Unternehmer sowie Menschen, die stilvoll wohnen möchten.

Verfügbar ab: **10.09.2025**

## Details

**Moderne Wohnung im Zentrum – Bezugsfrei ab dem 10.09.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtzentrum

**Wohnfläche:** 70,60 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss von insgesamt 6 Etagen

**Baujahr:** 2016

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baumaterial:** Ziegel

**Deckenhöhe:** 2,8 m

**Zustand der Immobilie:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Grundstückseigentum:** Eigentum

---

**Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 24,3 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 14,5 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 2: 10,26 m<sup>2</sup>
- Küche (separat): 8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 1: 3,74 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2: 2 m<sup>2</sup>
- WC: 2 m<sup>2</sup>
- Balkon: 3 m<sup>2</sup>

- Aufzug
- Garage vorhanden
- Vollständig umzäunt
- Barrierefreier Zugang
- Ost- und Westausrichtung
- Stadtstraße als Zufahrt

### Ausstattung:

- Fenster: Kunststoff
- Bodenbelag: Fliesen
- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: Fernversorgung
- Telefonanschluss
- Hochspannungsanschluss (400V)
- Klimaanlage
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss
- Videoüberwachung und Sicherheitsdienst
- Gegensprechanlage
- Rezeption

### Badezimmerausstattung:

- Handtuchheizkörper
- Waschbecken
- WC

### Umgebung:

- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Restaurants in der Nähe
- Fitnessclub in der Nähe
- Bank in der Nähe
- Spielplatz in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Aufzug   Klimaanlage   Sicherheit   Empfang   Zaun  
Garage   Barrierefrei   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**

**#435706**

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.