



## Stilvolles Apartment mit Süd-Balkon in zentraler Altstadtlage von Stettin

**210,000 € (890,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoller und vollständig ausgestatteter Apartment im Herzen der Altstadt von Stettin**

Willkommen im charmanten Apartmenthaus an der ruhigen Mariacka-Straße – mitten im historischen Zentrum von Stettin. Diese exklusive Wohnlage vereint die Ruhe einer Nebenstraße mit der unmittelbaren Nähe zu Kultur und Genuss: In wenigen Minuten erreichen Sie das Schloss der Pommernherzöge, die Philharmonie, renommierte Theater, Cafés, Restaurants und das beliebte Viertel Podzamcze.

### Die Wohnung

Dieses Apartment mit einer Gesamtfläche von 47,68 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2017 und bietet höchsten Wohnkomfort sowie eine exzellente Ausstattung.

- **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** – großzügige 26,75 m<sup>2</sup> mit Zugang zum sonnigen **Süd-Balkon (Loggia)** von 3,88 m<sup>2</sup>. Der Wohnbereich ist mit zwei Einbauschränken ausgestattet.
- **Schlafzimmer** – 11,53 m<sup>2</sup> mit Kleiderschrank.
- **Badezimmer** – stilvolle 4,51 m<sup>2</sup> mit gemütlicher Badewanne, Waschbecken mit Feinsteinzeugplatte, Waschmaschine sowie einem Handtuchheizkörper (auch elektrisch anschließbar).
- **Flur** – 4,83 m<sup>2</sup> mit weiterem Einbauschränk.

Die hochwertige Einbauküche ist funktional und elegant zugleich. Ausgestattet mit Elektroherdplatte, Backofen, Spülmaschine, großem Kühlschrank mit Gefrierfach und dekorativ beleuchteten Arbeitsflächen. Alle Möbel und Elektrogeräte sind im Preis inbegriffen – einziehen und wohlfühlen!

### Zusätzliche Ausstattung und Komfort

- **Einlagerungsraum** (3,59 m<sup>2</sup>) auf derselben Etage mit Regalen – ideal für Reisegepäck, Sportgeräte oder weitere Haushaltsgegenstände – €4.695 (PLN 20.000).
- **Tiefgaragenstellplatz** – bequem per Aufzug erreichbar – €23.474 (PLN 100.000).
- **Gebäude mit Aufzug, Kabel-TV, Internetzugang und Videoüberwachung.**
- **Sehr gute Energieeffizienz** dank Bauweise mit Silikatsteinen.
- **Baujahr:** 2017
- **Gebäudestandard:** Hervorragend
- **Deckenhöhe:** 2,50 m
- **Etage:** Wohnung liegt in einem 5-stöckigen Haus

### Nebenkosten

- Monatliches Hausgeld: €113 (PLN 480)
- Zusätzlich: Strom, Heiz- und Warmwasserkosten über städtische Versorgung (SEC), sowie Kaltwasserverbrauch.

### Verfügbarkeit

Die Immobilie ist ab dem **31.12.2025** verfügbar.

Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Lagen Stettins. Ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause im Herzen der Stadt oder eine renditestarke Kapitalanlage suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

## Details

### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum - Verfügbar ab 31.12.2025**

Willkommen im Herzen der Stadt! Diese helle, ideal gepflegte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2017 mit Aufzug. Die Gesamtfläche beträgt 47,68 m<sup>2</sup> und bietet optimal genutzte Räume und einen angenehmen Wohnkomfort.

#### **Aufteilung der Wohnung:** -

Wohnzimmer mit Küchenzeile: 26,75 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 11,53 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 4,51 m<sup>2</sup>

- Balkon (südlich ausgerichtet): 3,88 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** Die Wohnung verfügt über eine komplett ausgestattete Küche inklusive Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler.

Im Badezimmer befinden sich eine Badewanne, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Waschbecken und WC.

Weitere Merkmale: - Silikatwände

- Raumhöhe: 250 cm

- Hochwertiger Standard

- Gebäude- und Wohnungszustand: wie neu

- Internet- und Kabel-TV-Anschluss

vorhanden

- 400V Stromanschluss
- Monitoring im Gebäude
- 1 Stellplatz in der Tiefgarage –  
zusätzlich €11.270 (PLN 48.000)

**Besonderheiten:** Diese  
lichtdurchflutete Wohnung mit Süd-  
Balkon ist ideal für Singles, Paare

oder als Kapitalanlage geeignet. Das  
gepflegte Haus bietet Sicherheit  
durch moderne  
Überwachungssysteme sowie einen  
komfortablen Zugang per Aufzug.

Einziehen und wohlfühlen – hier  
erwartet Sie modernes Wohnen  
mitten im Zentrum!

## 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.

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.