



## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Stadtblick und Balkon in Top-Lage von Stettin

**203,000 € (860,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~72 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Stadtblick in Top-Lage – Książąt Pomorskich

Entdecken Sie dieses moderne, lichtdurchflutete Apartment mit einer Gesamtfläche von 72,07 m<sup>2</sup>, ideal für Familien oder Paare, die Komfort und eine hervorragende Infrastruktur schätzen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten und rund um die Uhr überwachten Apartmenthauses aus dem Jahr 2009 im beliebten Stadtteil Książąt Pomorskich.

## Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Wohnbereich** mit Zugang zu einem **geräumigen Balkon** – genießen Sie den freien Blick auf die Panorama der Stadt!
- **Offene Küche** in Form eines **modernen Wohnküchenkonzepts**, gut ausgestattet mit **Backofen** und **Kühlschrank**, Fläche ca. **8 m<sup>2</sup>**
- Zwei **helle, gut geschnittene Schlafzimmer**
- **Großes Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC** – ideal für Familien oder Gäste
- **Geräumiger Flur** mit zwei praktischen Einbauschränken:
  - eine großzügige, viertürige Garderobe in Nähe der Schlafzimmer
  - ein weiterer Schrank in der Nähe des Wohnzimmers, derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt

## Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Durchdachter Grundriss mit **getrennter Schlaf- und Wohnzone**
- **Südwestliche Ausrichtung** der Fenster – viel Tageslicht
- **Einbruchsschutztür**
- Wohnräume mit **hochwertigen Laminatböden**, Badezimmer und WC mit **Terrakottafliesen**
- **Barrierefreier Zugang** – ideal auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Heizung und Warmwasser: **aus dem städtischen Netz**
- **Aufzug** im Gebäude vorhanden
- Gesicherter Zugang mit **Videoüberwachung, Portierservice** und **Gegensprechanlage**

## Lage und Infrastruktur:

Hier wohnen Sie in ausgezeichneter Lage in der Nähe des **Brodowski-Parks** und des **Brodowski-Sees** – perfekt für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend, mit schnellen Verbindungen ins Stadtzentrum, nach Police oder ins rechte Oderufer.

Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar: -

**Einkaufsmöglichkeiten** (Supermärkte, Fachgeschäfte) - **Restaurants und Cafés** - **Medizinische Versorgung** (inkl. 24h-Apotheke), **Fitnessclubs** - **Kindergärten und Schulen** - **Banken, Postfilialen**

Zusätzliche Option:

Ein **Kellerabteil** im selben Gebäude kann für **€8.220 (PLN 35.000)** zusätzlich erworben werden und bietet wertvollen Stauraum.

Verfügbar ab dem **16.12.2025**

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität - vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Details

**Wohnung in Książąt Pomorskich - 72,07 m<sup>2</sup>, verfügbar ab 16.12.2025**

Diese großzügige und sehr gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 72,07 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2009 im beliebten Stadtteil Książąt Pomorskich. Das Gebäude verfügt über 15 Stockwerke und ist vollständig umzäunt. Ein Aufzug ist vorhanden.

**Aufteilung:** - Wohnzimmer: 30 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 1: 16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 12 m<sup>2</sup>
- Offene Küche mit einer Fläche von 8 m<sup>2</sup>

- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

**Ausstattung:** - Küche mit Einbauten, inkl. Kühlschrank und Backofen  
- Bodenbeläge: Laminat und Terrakotta  
- Fernwärme und zentrale Warmwasserversorgung  
- Türsprechanlage  
- Vollständige Überwachung: Kameraüberwachung, Sicherheitsdienst, Rezeption  
- Barrierefreier Zugang  
- Aufzug im Gebäude

**Gebäude und Umgebung:** - Hochwertiger Bau mit Ytong-Mauerwerk

- Grundstück in Volleigentum
- Umfassende Umzäunung bietet zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit
- In der Nähe befinden sich Parkanlagen, Geschäfte,

Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Restaurants sowie öffentlicher Nahverkehr

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare. Der Einzug ist ab dem 16. Dezember 2025 möglich.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Zaun   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**

**#436601**

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.