



## Modernes 3-Zimmer-Apartment in Stettin – Ruhige Lage nahe Zentrum und Parkanlagen

**141,000 € (602,433 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~46 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes 3-Zimmer-Apartment in Drzetowo – Einzugsbereit und Ideal Gelegen**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stadtteil Drzetowo in Szczecin! Dieses moderne und vollständig ausgestattete 3-Zimmer-Apartment befindet sich im zweiten Stock eines neu errichteten Gebäudes aus dem Jahr 2024. Die ruhige, dennoch zentrale Lage und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie besonders attraktiv – perfekt für Eigennutzer oder Investoren.

### Lage – Urbanes Leben trifft auf Erholung

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu Straßenbahn- und Bushaltestellen, wodurch das Stadtzentrum schnell erreichbar ist. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Biedronka, Netto und Żabka. Die beliebten Wały Chrobrego, die Uferpromenaden sowie der Żeromski-Park sind nur 10 Gehminuten entfernt – ideal für entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

### Raumeinteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt auf 46,11 m<sup>2</sup> mit einer durchdachten Aufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche**
- **Zimmer 1: 9,92 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 2: 9,29 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer: 3,36 m<sup>2</sup>**
- **Flur: 5,67 m<sup>2</sup>**

Dank der nordostseitigen Ausrichtung genießen Sie morgens angenehmes Tageslicht. Die Fenster bieten einen ruhigen Ausblick.

Das Apartment wurde schlüsselfertig ausgestattet mit:

- **Bad** mit begehbare Dusche, eingebautem Geberit sowie stilvoller Waschtisch-Schrank-Kombination
- **Küche** mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle, moderner Armatur, Kochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt komfortabel über das städtische Fernwärmenetz – eine Gasversorgung ist im Gebäude nicht vorhanden.

### Gebäude & Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl und überzeugt mit modernem Stadtwohnkomfort. Eine Videogegensprechanlage sowie ein gepflegter

Innenhof mit vollständiger Umzäunung bieten zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre.

Optional stehen folgende Stellplätze zum Kauf zur Verfügung:

- **Tiefgaragenstellplatz: €11.800 (PLN 50.000)**
- **Außenstellplatz im Innenhof: €3.540 (PLN 15.000)**

### Verfügbarkeit & Weitere Hinweise

Die Wohnung ist bezugsfertig ab dem **14.10.2025**. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, das Apartment für die Übergangszeit – beispielsweise bis zum Abschluss eines Finanzierungsverfahrens – zu mieten.

Zögern Sie nicht – dieses stilvolle Zuhause im Herzen Szczecins vereint Komfort, Qualität und eine hervorragende Lage.

## Details

### **Wohnung in Drzetowo - Neubau mit moderner Ausstattung**

**Verfügbar ab:** 14.10.2025

**Gesamtfläche:** 46,11 m²

**Wohnungstyp:** Etagenwohnung im Mehrfamilienhaus (Neubau 2024)

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**  
6

#### **Ausstattungsmerkmale:**

- **Zustand:** Perfekt – Erstbezug
- **Bauweise:** Massiv, Silikatmauerwerk
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Zentrale Versorgung über das städtische Netz

- **Fußbodenbelag:** Laminat
  - **Küche:** Offene Einbauküche mit modernen Geräten:
    - Kühlschrank
    - Backofen
    - Geschirrspüler
  - **Badezimmer:** 1
  - **Aufzug:** Vorhanden
  - **Video-/Gegensprechanlage:** Vorhanden
  - **Grundstück:** Komplett umzäunt
  - Zusätzliche Ausstattung:**
    - **Garage:** Vorhanden – verfügbar zum Preis von €18.160 (PLN 77.000)
- Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Drzetowo in

einem neu errichteten, modernen Gebäude mit Aufzug und vollständiger Umzäunung. Der offen gestaltete Küchenbereich ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Design.

Dank Fernwärme und zentraler Warmwasserversorgung bietet die

Wohnung Komfort zu jeder Jahreszeit. Der perfekte Zustand der Immobilie, moderne Materialien wie Silikatmauerwerk und eine durchdachte Raumaufteilung machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Ein Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden – ideal für PKW oder zusätzliche Lagerfläche.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug    Zaun    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.



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.