



## **Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon und Grünblick in zentraler Lage von Stettin**

**156,000 € (660,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~57 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoll wohnen mit Blick ins Grüne – modernes 3-Zimmer-Apartment in Ksiażat Pomorskich**

Entdecken Sie dieses moderne und helle Apartment mit 57,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im 7. Obergeschoss eines gepflegten und rund um die Uhr überwachten Apartmenthauses aus dem Jahr 2009. Diese attraktive Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Ksiażat Pomorskich – eine zentrale Lage mit hervorragender Anbindung und grüner Umgebung.

## Highlights der Immobilie:

- **Offener Wohnbereich mit Balkon:** Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum (24 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einem gemütlichen Balkon lädt zum Entspannen ein. Die Fenster sind nach Nordosten ausgerichtet, wodurch angenehmes Tageslicht garantiert ist.
- **Moderne Wohnküche im offenen Stil:** Die praktische Küchenzeile (ca. 6 m<sup>2</sup>) ist mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler ausgestattet – ideal für alle, die modernes Wohnen zu schätzen wissen.
- **Zwei ruhige Schlafzimmer:** Zwei separate Zimmer (13 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>), die sich perfekt als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen.
- **Helles Badezimmer mit Komfort:** Mit Badewanne, Toilette und stilvoller Fliesengestaltung bietet das Badezimmer alles für den täglichen Komfort.
- **Zusätzlicher Hauswirtschaftsraum:** Praktischer Raum für Waschmaschine, Lagerung oder als begehbarer Kleiderschrank.
- **Geräumiger Eingangsbereich:** Im Flur befindet sich ein großflächiger Einbauschrank mit viel Stauraum.

## Gebäude & Ausstattung:

- Repräsentatives Apartmenthaus mit 15 Etagen, Videoüberwachung und Zugangskontrolle durch Rezeptionsbereich
- Zwei Aufzüge im Gebäude
- Türsprechanlage vorhanden
- Hochwertiger Bodenbelag aus Paneelen und Terrakotta
- Barrierefreier Zugang im gesamten Gebäude
- Fernwärmeversorgung und zentrale Warmwasserversorgung

## Optional erhältlich:

- **PKW-Stellplatz in der Tiefgarage** (im 1. Obergeschoss der Garage) kann zusätzlich zum Apartment erworben werden
- **Abstellraum / Kellerabteil** im selben Gebäude – ebenfalls optional

Perfekt angebunden & alles in der Nähe:

Die Lage bietet eine exzellente Infrastruktur mit einer Vielzahl an öffentlichen Verkehrsanbindungen in alle Richtungen – Innenstadt, Prawobrzeże, Police und mehr. In naher Umgebung finden Sie Parks (z. B. Park Brodowski und Staw Brodowski), Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, eine Apotheke (24h), medizinisches Zentrum, Post, Grundschulen, Kindergärten, Banken, Fitnessclubs und vieles mehr.

**Einziehen ab: 26. Oktober 2025**

Ein modernes Zuhause mit Komfort und bester Lage – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben in einem gepflegten Umfeld suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

## Details

**Modernes 3-Zimmer-Apartment in  
Książąt Pomorskich**

**Verfügbar ab: 26.10.2025**

**Objektart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 57,07 m<sup>2</sup>

**Bezirk:** Książąt Pomorskich

**Baujahr:** 2009

**Stockwerkanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 15

**Raumhöhe:** 2,55 m

**Zustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Silikat

**Bauweise:** Apartmenthaus

**Grundstücksart:** Eigentum

**Miteigentumsanteil am**

**Grundstück:** 1

### Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:** 24 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1:** 13 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** 10 m<sup>2</sup>
- **Küche (offener  
Küchenbereich):** 6 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 1

### Ausstattung

- Fußboden: Paneele und Terrakotta
- Küche ausgestattet mit:
  - Kühlschrank
  - Backofen
  - Mikrowelle
  - Geschirrspüler

- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: Fernversorgung
- Aufzug: ja
- Sicherheit:
- Schutzdienst
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage
- Rezeption
- Garage: vorhanden
- Barrierefreiheit: ja

- Spielplatz
- Grundschule
- Kindergarten
- Apotheke
- Supermarkt
- Gastronomie
- Bank
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

### Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer gut entwickelten Lage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Nähe:

- Park

Die Immobilie bietet modern ausgestattete, helle Räume in zentraler Lage. Ideal für Familien oder Berufstätige, die Komfort und gute Anbindung suchen.

### Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Sicherheit Empfang 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.

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.