



Luxuswohnung in Stettin: 145 m² mit Sauna, Smart Home und Loggia

315,000 €

Baujahr 2013 4 Zimmer ~145 m²

Beschreibung

Luxus-Apartment mit Sauna in Szczecin-Centrum

Dieses außergewöhnliche, individuell gestaltete Apartment befindet sich im 4. und obersten Geschoss einer gepflegten, geschlossenen Wohnanlage aus dem Jahr 2013 nahe dem Zentrum von Szczecin.

Das Angebot umfasst ein 117 m² großes Apartment sowie ein direkt angrenzendes Studio-Apartment mit 28 m² – zusammen **145 m²**. Beide Einheiten sind durch eine Trennwand verbunden und können bei Bedarf zu einer großzügigen Wohnung mit zusätzlichem Schlafzimmer und Bad zusammengelegt werden.

Raumaufteilung

Wohnbereich - heller Wohnbereich mit ca. 25 m² - offene Küche mit ca. 20 m² - Arbeitszimmer bzw. Schlafzimmer mit ca. 8 m² - Gäste-WC und Garderobe - separate Waschküche mit ca. 6 m² - Balkon mit ca. 7 m², zugänglich von Küche und Wohnzimmer

Privatbereich - Schlafzimmer mit ca. 18 m², Bad mit Dusche und Balkon mit ca. 6 m² - weiteres Schlafzimmer mit ca. 20 m² und großer Ankleide - exklusives Wellnessbad mit Badewanne, separater Multifunktionsdusche und Sauna für zwei Personen - große Loggia mit ca. 12 m², zugänglich vom Schlafzimmer und Wellnessbad

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Smart-Home-System für Licht, Heizung und Lüftung, steuerbar per PC oder Smartphone
- Zentralstaubsauger
- integriertes Multiroom-Audiosystem in Wohnbereich, Küche, Hauptschlafzimmer und Bad
- geölter KAHRS-Holzboden im Wohnzimmer
- PERGO-Bodenbelag der Nutzungsklasse AC6 in der Küche
- Bäder mit exotischem Holz sowie italienischen und spanischen Fliesen
- Markenarmaturen von ROCA, GROHE und DEANTE
- hochwertige Einbauküche mit furnierten Fronten, BLUM-Beschlägen und Qualitätsgeräten

Zusätzliche Möglichkeiten

Bis zu drei Stellplätze in der Tiefgarage können zusätzlich erworben werden, jeweils für **ca. €8.009 (PLN 35.000)**. Ein Kellerraum mit ca. 12 m² ist nach Vereinbarung ebenfalls verfügbar.

Die monatliche Verwaltungsgebühr beträgt **ca. €114 (PLN 500)** für das Apartment sowie **ca. €34 (PLN 150)** für das Studio. Strom, Kaltwasser, Abwasser, Heizung und Warmwasser werden nach individuellem Verbrauch abgerechnet.

Der Erwerb erfolgt gegen Barzahlung als Miteigentumsanteil mit exklusivem Nutzungsrecht an den jeweiligen Einheiten. Eine Übernahme ist zur Eigennutzung oder – nach Vereinbarung – mit bestehenden Mietverhältnissen möglich.

Details

Exklusive Wohnung im Stadtzentrum

Diese hochwertige Wohnung befindet sich im begehrten Viertel **Śródmieście-Centrum** in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2013.

- Wohnfläche: **145,00 m²**
- Sehr guter Ausstattungsstandard
- Gebäudezustand: ideal
- 4 Etagen
- Ziegelbauweise
- Aufzug im Gebäude

- Küche mit Durchreiche und Mikrowelle
- Drei Balkone mit ca. **12 m², 7 m² und 6 m²**
- Sauna und Ankleidezimmer
- 3 Stellplätze in der Garage
- Warmwasser- und Heizungsversorgung über das städtische Fernwärmenetz

Eine außergewöhnlich komfortable Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.