



## Neubauwohnung in Stettin: 3 Zimmer mit Terrasse, Garten und Balkon

**249,000 €**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten und Balkon

Diese großzügige Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Appartementhauses aus dem Jahr 2024 im aufstrebenden Szczeciner Stadtteil Łasztownia. Die Lage an der Oder, nahe der Altstadt und dem Zentrum, verbindet urbanes Leben mit Erholung am Wasser.

Die Wohnung wird im Rohbauzustand übergeben und bietet ideale Möglichkeiten für einen individuellen Innenausbau nach eigenen Vorstellungen.

#### Raumaufteilung

- Wohnfläche: **77,55 m<sup>2</sup>**

- Wohnbereich: **21,56 m<sup>2</sup>** mit Zugang zum Balkon (**7,15 m<sup>2</sup>**)
- 2 Schlafzimmer: **12,58 m<sup>2</sup>** und **10,34 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: **9,81 m<sup>2</sup>** und privater Garten: **14,70 m<sup>2</sup>**, zugänglich von den Schlafzimmern
- Separate Küche: **11,02 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer: **5,56 m<sup>2</sup>**
- Separates WC: **2,01 m<sup>2</sup>**
- Flur: **14,48 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung und Gebäude

- Hochwertiger Neubau mit fünf Etagen
- Raumhöhe bis ca. **2,76 m**
- Großzügige Panoramaverglasungen
- Balkon, Terrasse und privater Garten
- Fernwärme und Warmwasser über das städtische Netz
- Elegant gestaltete Gemeinschaftsbereiche
- Barrierearmes Gebäude für komfortables Wohnen in jedem Alter
- Fahrradabstellräume für Bewohner
- Granitwege und Gehflächen mit integrierten Lichtakzenten
- Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Optional erhältlich: Stellplatz in der beheizten Tiefgarage, Kellerraum und Fahrradbox

## Lage

Łasztownia ist ein lebendiger Stadtteil direkt an der Oder und nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt. Straßenbahnen, Busse sowie der Hauptbahnhof sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, der Tobruk-Markt, das Einkaufszentrum Kaskada, Schulen, Kindergärten und Hochschulen befinden sich in der Nähe. Kulturinteressierte profitieren von kurzen Wegen zum Meereswissenschaftszentrum, zur Schlossoper, Philharmonie, zum Nationalmuseum und zu weiteren Theatern. Die Uferpromenaden und Freizeitangebote am Wasser schaffen zudem ideale Bedingungen für Erholung und Wassersport.

Eine attraktive Immobilie für Familien, Stadtliebhaber und Kapitalanleger – auch hervorragend zur Vermietung geeignet.

## Details

### Moderne Wohnung im Entwicklungsstandard – Łasztownia

- **Wohnfläche:** 77,55 m<sup>2</sup>
- **Stadtteil:** Łasztownia
- **Baujahr:** 2024
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus / Apartmenthaus
- **Standard:** Rohbau-/ Entwicklungsstandard
- **Separater Küchenraum:** 11,02 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 21,56 m<sup>2</sup>, 12,58 m<sup>2</sup> und 10,34 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5,56 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 1
- **Geschosse im Gebäude:** 5
- **Raumhöhe:** 2,75 m
- **Wandmaterial:** Silikat
- **Boden:** Beton
- **Warmwasser und Heizung:** kommunales Fernwärmenetz

## Eigenschaften der Immobilie

Garten    Balkon

## Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

## 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.