



## Neubau-Studio mit Balkon und Smart-Home-Komfort im Zentrum von Stettin

**123,000 €**

Baujahr 2025    1 Zimmer    ~30 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Studio-Apartment im Zentrum von Stettin

Willkommen in einer attraktiven Neubauanlage von 2025, die modernes Design, innovative Technik und eine zentrale Lage in Stettin verbindet. Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich ideal als komfortabler Erstwohnsitz oder Kapitalanlage.

#### Wohnung

- Wohnfläche: 30,47 m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer mit Küchenzeile: 23,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,74 m<sup>2</sup>
- Flur: 3,23 m<sup>2</sup>

- Balkon: 5,07 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss eines 5-stöckigen Gebäudes
- Aufzug vorhanden
- Nordöstliche Ausrichtung

Der helle Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Zimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit nordöstlicher Ausrichtung.

## Moderne Ausstattung

- Klimaanlage
- Steuerung der Heizung per App
- Angenehme Heizmatten im Badezimmer
- Fensterkontakte: Bei geöffnetem Fenster wird die Heizung automatisch abgeschaltet
- Dreifach verglaste Fenster
- Zentraler Lichtschalter im Hoteldesign zum Ausschalten aller Leuchten
- Fernwärme und Warmwasserversorgung über SEC
- Gasfreies Gebäude

Die Wohnung wird im Bauträgerstandard übergeben und bietet eine ideale Grundlage für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

## Gebäude und Parkplatz

Das Gebäude wurde aus hochwertigen Kalksandsteinblöcken errichtet und überzeugt durch eine ansprechende Fassade sowie einen sehr guten Gebäudezustand.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann als zugehöriger Raum für €20.737 (PLN 90.000) erworben werden.

## Details

### Moderne Wohnung im Zentrum

- **Wohnfläche:** 30,47 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2025
- **Zustand des Gebäudes:** ideal
- **Etage:** Gebäude mit 5 Etagen

- **Ausbaustandard:**

Bauträgerstandard

- **Küchenart:** Küchenzeile

- **Wohn-/Schlafbereich:** 23,5 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 3,74 m<sup>2</sup>

- **Balkon:** 5,07 m<sup>2</sup>

- **Bauweise:** Mehrfamilienhaus aus

Silikat

- **Parkplatz:** 1 Stellplatz

Eine attraktive, neu errichtete Wohnung in zentraler Lage – ideal als erstes Zuhause, Stadtwohnung oder Kapitalanlage.

## Eigenschaften der Immobilie

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. 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.

**Jacek Moroz**

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.