



## Exklusives 3-Zimmer-Neubauapartment mit Terrassen im Zentrum von Stettin

**303,000 €**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~80 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Exklusives 3-Zimmer-Apartment im Zentrum von Szczecin

Willkommen in einem außergewöhnlichen Apartment in einer renommierten Neubauresidenz im Stadtteil Śródmieście. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, 2024 errichteten Apartmenthauses mit insgesamt fünf Etagen.

Auf ca. 79,50 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Potenzial für Ihre persönliche Gestaltung.

#### Raumaufteilung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küchenzeile: ca. 33,29 m<sup>2</sup>

- Zwei komfortable Schlafzimmer: ca. 10,39 m<sup>2</sup> und ca. 12,73 m<sup>2</sup>
- Separates Bad sowie zusätzlicher Raum, ideal als Hauswirtschaftsraum
- Zwei Terrassen mit ca. 13 m<sup>2</sup> und ca. 3 m<sup>2</sup>
- Kellerraum

Der helle Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen schafft eine angenehme, einladende Atmosphäre. Die Wohnung wird im Ausbaustandard übergeben und bietet Ihnen damit maximale Freiheit bei der individuellen Innenraumgestaltung. Auf Wunsch ist ein kompletter Innenausbau durch den Bauträger mit hochwertigen Materialien möglich.

## Ausstattung und Gebäude

Die Residenz verbindet moderne Architektur mit hohem Wohnkomfort. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Eindrucksvolle, geschwungene Verglasungen
- Aluminium-Fensterprofile
- Architekturbeton
- Klimaanlage
- Bodenkonvektoren
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- 24-Stunden-Monitoring und Portierdienst
- Zweigeschossige Tiefgarage

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich für €33.333 (PLN 144.000) erworben werden.

## Lage und Lebensqualität

Die mehrfach ausgezeichnete Wohnanlage liegt im Herzen von Szczecin und richtet sich an Menschen, die Qualität, Komfort und zeitgemäße Architektur schätzen. In Kürze ergänzen ein Premium-Restaurant, ein Wellness- & Spa-Bereich sowie ein holistisches Zentrum mit Massagen, Kryotherapie und Personal-Training-Angeboten das Wohnkonzept.

## Details

### Moderne Neubauwohnung im Stadtzentrum

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung im **Entwicklerstandard** in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr **2024** im beliebten Stadtteil **Śródmieście**.

Die Wohnung verfügt über **79,50 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie hohe Räume mit einer Deckenhöhe von ca. **2,62 m**.

### Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küchenzeile: **33,29 m<sup>2</sup>**

- Zimmer: **10,39 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **12,73 m<sup>2</sup>**
- Kellerraum

### Gebäude und Ausstattung

- modernes Apartmentgebäude mit **5 Etagen**
- Baujahr: **2024**
- Wände aus Silikatstein
- Fernwärmeheizung
- Warmwasserbereitung über das städtische Netz
- Keller vorhanden

Eine attraktive Immobilie für Eigennutzer oder als Kapitalanlage in zentraler Lage.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   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.