



## **Luxuriöses Penthouse in Stettin mit Sauna, Loggia & 2 Einheiten auf 145 m<sup>2</sup>**

**326,000 € (1,380,000 PLN)**

Rok budowy 2013   4 Pokoje   ~145 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Luxuriöses und einzigartiges Penthouse-Apartment mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2013, gelegen im obersten (vierten) Stock eines eleganten, geschlossenen Wohnkomplexes in der Nähe des Zentrums von Stettin.**

Diese individuell gestaltete Wohnung mit Südwest-Ausrichtung überzeugt mit raffiniertem Grundriss, viel Licht und exklusiven Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnung erstreckt sich über eine Ebene und umfasst zwei Balkone, eine großzügige Loggia sowie eine private Trockensauna.

### Zwei Einheiten – zahlreiche Möglichkeiten

Zum Angebot gehört ein Hauptapartment mit 117 m<sup>2</sup> sowie ein angrenzendes Studio-Apartment mit 28 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind durch eine Trennwand verbunden, die – auf Wunsch – entfernt werden kann. So entsteht ein großzügiger Wohnraum mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, einem zusätzlichen Schlafzimmer oder einer separaten Gästewohnung.

---

### HAUPTAPARTMENT (117 m<sup>2</sup>)

#### Tagesbereich:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zum Wohnzimmer (25 m<sup>2</sup>)
- Offene, moderne Küche (20 m<sup>2</sup>)
- Arbeitszimmer oder Schlafzimmer (8 m<sup>2</sup>)
- Separate Gästetoilette
- Begehbarer Kleiderschrank
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (6 m<sup>2</sup>)
- Balkon (7 m<sup>2</sup>), sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich

#### Nachtbereich:

- Schlafzimmer (18 m<sup>2</sup>)
  - Badezimmer (4 m<sup>2</sup>) mit Dusche und tiefer Duschwanne
  - Balkon (6 m<sup>2</sup>)
  - Zweites Schlafzimmer (20 m<sup>2</sup>)
  - Geräumiger begehbare Kleiderschrank
  - Luxuriöser Wellnessbereich mit:
    - Badewanne
    - Separater Duschkabine mit mehreren Duschfunktionen
    - Zweipersonen-Trockensauna mit elektrischem Ofen
  - Loggia (12 m<sup>2</sup>), zugänglich sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Spa-Bereich
- 

### Ausstattung und technische Highlights

- Fußbodenheizung in allen Räumen

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
  - Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Heizung und Belüftung per PC oder Smartphone
  - Zentralstaubsaugeranlage
  - Multiroom-Soundsystem in Wohnzimmer, Küche, Hauptschlafzimmer und Wellnessbereich
- 

### **Hochwertige Materialien**

- Wohnzimmer: Geölte Massivholzdielen von Kährs
- Küche: Hochwertiger Laminatboden AC6 von Pergo
- Bäder: Edler Naturstein, exotische Holzverkleidungen, italienische und spanische Fliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie ROCA, GROHE und DEANTE

**Küche komplett eingerichtet mit:** - Maßgefertigten Schränken mit Furnierfronten  
- BLUM-Beschlägen  
- Hochwertigen Einbaugeräten

---

### **Zusätzliche Optionen (gegen Aufpreis):**

- 1 bis 3 Stellplätze in der Tiefgarage im Gebäude (je €8.200 / PLN 35.000)
  - Abstellraum (12 m<sup>2</sup>) – Preis auf Anfrage
- 

### **Kosten:**

- Hausgeld für Hauptapartment: €117 (PLN 500)
  - Hausgeld für Studio: €35 (PLN 150)
  - Zusätzlich nach Verbrauch: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Warmwasser
- 

### **Rechtliche Informationen**

Verkauf erfolgt als Kauf eines Anteils der Gesamteigentumsstruktur mit exklusivem Nutzungsrecht an den Wohneinheiten. Der gesamte Verkaufsprozess wurde innerhalb

des Gebäudes abgeschlossen, alle Einheiten verfügen über denselben juristischen Status.

---

### Weitere Optionen im Gebäude

Weitere verfügbare Apartments mit Flächen von 58 m<sup>2</sup> oder 71 m<sup>2</sup> – attraktiv auch als Paketlösung für Investoren, die mehrere Mietobjekte am selben Ort erwerben möchten. Die Wohnungen werden seit Jahren erfolgreich und unterbrechungsfrei vermietet.

Die Einheiten können wahlweise: - Vermietet mit bestehenden Mietern  
- Oder leerstehend zur Eigennutzung erworben werden

Optionalen Erwerb eines Abstellraums sowie 1-2 Stellplätzen in der Tiefgarage möglich (gegen Aufpreis).

### Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 1.420.000 PLN

**Stadtteil - Wohngegend:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 145,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2013

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WC:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Warmwasserquelle:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme aus städtischem Netz

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Elektroherd:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Vollständig eingezäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 3

**Sauna:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 3

**Balkonflächen:** 12 / 7 / 6 m<sup>2</sup>

**Mikrowelle:** Ja

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Zaun   Garage   Garderobe   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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41