



## Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon im Wohnkomplex Nautica III in Stettin

**236,000 € (1,000,000 PLN)**

Rok budowy 2018   3 Pokoje   ~72 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz im modernen Komplex Nautica III**

Entdecken Sie dieses einladende 3-Zimmer-Apartment mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im beliebten Stadtteil Śródmieście-Centrum von Szczecin. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines modernen, 2018 errichteten Apartmenthauses innerhalb der gepflegten und überwachten Wohnanlage Nautica III.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 72 m<sup>2</sup>

- **Zimmer:** 3 komfortable Räume – ideal für Paare, Familien oder als stilvolle Stadtresidenz
- **Etage:** Hochparterre, bequem mit dem Aufzug erreichbar
- **Baujahr:** 2018
- **Zustand:** Sehr guter Zustand – bezugsfertig
- **Balkon:** Sonnige Ausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Garagenstellplatz:** Tiefgaragenplatz im Preis von €23.580 (PLN 100.000) bereits enthalten (Erwerb obligatorisch)

### Aufteilung der Wohnung:

- **Großzügiger Wohnbereich** mit offenem, modern ausgestatteten Küchenbereich (inkl. Küchenschrank, Induktionskochfeld, Backofen und Geschirrspüler)
- **Zwei helle Schlafzimmer**
- **Separate Ankleide/Garderobe**
- **Badezimmer** mit zeitgemäßer Ausstattung
- **Hauswirtschaftsraum** mit zusätzlichem Stauraum

### Ausstattung:

- Kunststofffenster für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Zentralheizung aus dem städtischen Netz
- Warmwasser ebenfalls über das städtische Netz
- Videoüberwachung, moderne Gegensprechanlage
- Vollständig umzäunte Wohnanlage
- Personenaufzug
- Gepflegte Außenanlagen

Die Wohnung wird teilweise möbliert angeboten: Die Küche, das Badezimmer sowie die Einbauten der Garderobe sind hochwertig ausgestattet, die übrigen Räume bieten viel Gestaltungsfreiheit für Ihre eigenen Wohnideen.

### Weitere Informationen:

- **Hausgeld inkl. Nebenkosten:** ca. €212 (PLN 900)/Monat – abhängig von der Anzahl der Bewohner

- **Zusätzliche Kosten:** Verbrauchskosten für Heizung (über SEC) und Strom (ENEA), individuell nach Nutzung
- **Deckenhöhe:** ca. 2,85 m – großzügiger Raumeindruck

### Lage:

Das Apartment befindet sich in hervorragender Stadtlage mit schneller Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und ein Schwimmbad befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine ideale Lage für alle, die das urbane Leben schätzen und dennoch Ruhe und Komfort bevorzugen.

Gönnen Sie sich stilvolles Wohnen im Herzen von Szczecin – willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase!

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Śródmieście-Centrum

**Gesamtfläche:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2018

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Sonstige

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Etagen (einschließlich**

**Erdgeschoss):** 11

**Raumhöhe:** 2,85 m

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Eingezäuntes Grundstück:** Ja

**Garage:** Ja

**Schwimmbad:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Zaun   Garage   Balkon   Erdgeschoss

## 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