



## Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in gefragter Lage von Stettin

**283,000 € (1,199,000 PLN)**

Rok budowy 2020   3 Pokoje   ~79 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes 3-Zimmer-Apartment mit großem Balkon in Szczecin – Stadtteil Nowe Miasto**

Entdecken Sie dieses stilvolle und lichtdurchflutete Apartment mit einer Fläche von 79,4 m<sup>2</sup>, gelegen im beliebten Stadtteil Nowe Miasto in Szczecin. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2020 und überzeugt durch hochwertige Ausstattung sowie eine äußerst durchdachte Raumaufteilung.

### Aufteilung der Wohnung

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener, moderner Küche
- Zwei separate Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare oder als Homeoffice
- Elegantes Badezimmer

- Gäste-WC
- Praktischer Flur mit maßgefertigten Einbauschränken
- Einladender Balkon mit Süßwest-Ausrichtung – perfekt zum Entspannen im Freien
- Separate Abstellkammer (4,87 m<sup>2</sup>) im Preis enthalten

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet: langlebige Laminatböden, wandveredelte Tapeten (Vlies), maßgefertigte Möbellösungen sowie geräumige Kleiderschränke vom Typ Komandor.

Die Südwest-Ausrichtung des Wohnbereichs sorgt ganztagig für viel Tageslicht, während die Schlafzimmer nach Norden ausgerichtet sind – ideal für angenehme Nachtruhe.

### **Zusätzliche Ausstattung**

- Aufzug im Gebäude
- Fußbodenheizung (400V Stromversorgung)
- Internetanschluss und Kabel-TV
- Moderne Gegensprechanlage
- Monitoring im Gebäude
- Barrierefreier Zugang
- Küchenausstattung inkl. Kühlschrank

### **Parkplatz**

Zum Apartment gehört ein obligatorischer Stellplatz in der Tiefgarage zum Preis von €14.084 (PLN 60.000). Zudem gibt es vor dem Gebäude kostenfreie öffentliche Stellplätze ohne Parkzonenpflicht.

### **Nebenkosten**

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Tiefgaragenstellplatz betragen rund €235 (PLN 1.000) zzgl. Strom je nach Verbrauch.

### Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohnkomplex mit hervorragender Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Dienstleistungsangebote fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung ins Zentrum sowie an überregionale Verkehrswege

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die stilvolles Wohnen in moderner Umgebung mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten. Ideal für Familien, Berufstätige oder Investoren auf der Suche nach einer Immobilie mit hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage.

### Szczegóły

#### Wohnung zum Verkauf in Nowe Miasto

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Nowe Miasto

**Gesamtfläche:** 79,40 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2020

**Standard:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Halboffen

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

**Gesamtzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 5

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Starkstromanschluss (400V):** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Anzahl der Balkone:** 1

**Zusätzliche Kosten:**

Ein Garagenstellplatz ist für €11.000 (PLN 46.860) erhältlich.

### Cechy nieruchomości

Aufzug   Garage   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