



## Stettin: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon, Terrasse und Garten in Toplage

**257,000 € (1,090,494 PLN)**

Rok budowy 2024 3 Pokoje ~78 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Balkon, Terrasse und Garten in bester Lage von Stettin**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses großzügige 3-Zimmer-Apartment bietet auf 77,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines modernen Neubaus im lebendigen, aufstrebenden Stadtteil Łasztownia, nur einen Steinwurf vom historischen Zentrum Stettins und dem Oderufer entfernt. Ideal für Familien, Stadtliebhaber, Investoren sowie Wassersportfreunde und Naturliebhaber.

### Details zur Wohnung:

- **Wohnzimmer (21,56 m<sup>2</sup>)** mit Zugang zum **Balkon (7,15 m<sup>2</sup>)**
- **Zwei Schlafzimmer (12,58 m<sup>2</sup> und 10,34 m<sup>2</sup>)** mit Zugang zur **Terrasse (9,81 m<sup>2</sup>)** und **privatem Garten (14,70 m<sup>2</sup>)**
- **Separate Küche (11,02 m<sup>2</sup>)** – viel Platz zum Kochen und Gestalten
- **Badezimmer (5,56 m<sup>2</sup>)** sowie **separates WC (2,01 m<sup>2</sup>)**
- **Großzügiger Flur (14,48 m<sup>2</sup>)** mit viel Platz für Stauraum

Die Wohnung wird im **entwicklungsfähigen Zustand (Rohbau)** übergeben, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

### Ausstattung und Architektur:

- Neubau aus dem Jahr 2024 – **hochwertige Bauweise im modernen Stil**
- **Raumhöhe bis zu 2,76 m** – großzügiges Raumgefühl
- Großflächige Panoramafenster sorgen für **viel Licht und ein offenes Wohnambiente**
- Balkon, Terrasse und eigener Garten bieten zusätzlichen Komfort
- **Eleganter Eingangsbereich** und hochwertige Gemeinschaftsflächen
- **Granitwege mit integrierter Beleuchtung** schaffen eine exklusive Atmosphäre
- **Barrierefreie Zugänge** für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Fahrradboxen und Fahrradräume für Bewohner im Gebäude
- Gebäude mit **Fahrstuhl, Alarmanlage, Videoüberwachung sowie Gegensprechanlage**

### Zusätzliche Optionen (separat erwerbbar):

- **Tiefgaragenstellplätze im beheizten Parkhaus**
- **Kellerabteile**
- **Fahrradboxen**

### Umgebung und Infrastruktur:

Die Lage bietet ideale Bedingungen für urbanes Wohnen mit Nähe zur Natur:

- **Direkt an der Oder gelegen** – perfekter Ausgangspunkt für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten

- Nur wenige Gehminuten zur **Altstadt** und dem **Zentrum von Stettin**
- Exzellente Verkehrsanbindung: Straßenbahn, Bus, Hauptbahnhof (PKP), Busbahnhof (PKS)
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (u.a. Markt Tobruk, Einkaufszentrum Kaskada)
- Bildungsangebote in der Umgebung: Universitäten (PUM, ZUT, Universität Stettin), Schulen, Kindergärten
- Großes Kulturangebot: Morskie Centrum Nauki, Oper, Nationalmuseum, Philharmonie, Theater u.v.m.
- Optimale Grundversorgung mit Apotheken, Banken, Gastronomie und Spielplätzen in der Nähe
- Viele öffentliche Parkplätze und überdurchschnittlich viele Tiefgaragenplätze im Gebäude

Ein wunderbares Angebot für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen – attraktiv dank Lage, Qualität und vielseitigem Nutzungspotenzial.

**Verfügbar ab dem 18.08.2025** – reservieren Sie jetzt Ihr künftiges Zuhause oder Ihre nächste Investition!

## Szczegóły

### Wohnung in attraktiver Lage auf der Łasztownia-Insel

**Verfügbar ab:** 18.08.2025

**Wohnfläche:** 77,55 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2024

**Ausbaustandard:** Rohbau des Bauträgers

**Wandmaterial:** Silikat

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Raumhöhe:** 275 cm

### Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:** 21,56 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** 12,58 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** 10,34 m<sup>2</sup>
- **Küche (separat):** 11,02 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5,56 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1 separates WC

### Ausstattung

- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme
- **Fußbodenart:** Beton

- **Aufzug:** vorhanden
  - **Sicherheitsmerkmale:** Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
  - **Außenbereiche:** 1 Balkon, 1 Terrasse, Garten
  - **Garage:** vorhanden
- Kindergarten
  - Grundschule
  - Hochschule
  - Bahnhof (PKP)
  - Busbahnhof (PKS)
  - Marina
  - Öffentliche Verkehrsmittel
  - Apotheke
  - Gastronomiebetriebe
  - Bank
  - Spielplatz

### Lagevorteile

Zentrale und zugleich naturnahe Lage auf der Insel Łasztownia – in unmittelbarer

Nähe befinden sich:

- Flussufer
- Geschäft

Ideal für alle, die urbanes Wohnen in Kombination mit Nähe zur Natur und guter Infrastruktur suchen.

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Garage   Garten   Terrasse   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