



## Stylisches Neubau-Apartment mit Balkon und Wasserblick im Herzen von Stettin

**203,000 € (860,000 PLN)**

Rok budowy 2025   1 Pokoje   ~51 m<sup>2</sup>

### Opis

**Zeitgemäßer Wohnkomfort im Herzen von Stettin – stilvolles Apartment mit Balkon und Panoramaausblick**

Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der attraktivsten Lagen Stettins! Dieses großzügige Apartment mit einer Gesamtfläche von **50,62 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem **modernen Neubauprojekt** im Zentrum der Stadt, auf der renommierten Insel Łasztownia – direkt an der Odra, mit beeindruckendem Blick auf den Fluss, die Kathedrale und das Schloss der pommerschen Herzöge.

### Raumaufteilung:

- **Wohnbereich mit offener Küche – 33,42 m<sup>2</sup>**: Lichtdurchflutet und großzügig, individuell gestaltbar. Ideal für stilvolles Wohnen und gemütliche Abende.

- **Schlafzimmer mit Garderobebereich:** Eine durchdachte Lösung für maximalen Komfort und Ordnung – elegant und funktional.
- **Badezimmer – 5,65 m<sup>2</sup>:** Bereit zur modernen Ausgestaltung – ein Ort der Entspannung und Erfrischung.
- **Flur – 8,73 m<sup>2</sup>:** Einladender Eingangsbereich, der für ein großzügiges Raumgefühl sorgt.
- **Separater Ankleideraum – 2,82 m<sup>2</sup>:** Zusätzlicher Stauraum für Kleidung und Accessoires – perfekt für Liebhaber durchdachter Aufbewahrungslösungen.
- **Balkon – 10,94 m<sup>2</sup>:** Das absolute Highlight! Der große Balkon erweitert Ihren Wohnraum nach draußen und bietet spektakuläre Ausblicke – genießen Sie hier Sonnenuntergänge mit Blick auf Wasser und historische Architektur.

### Merkmale der Immobilie:

- **Baujahr:** 2025
- **Zustand:** Neubauzustand (entwicklungsfertig)
- **Stockwerk:** Hochwertige Architektur in einem 4-geschossigen Apartmenthaus mit Aufzug
- **Fenster:** Energieeffiziente Kunststofffenster
- **Material:** Solider Bau mit Porenbeton
- **Zusätzliche Ausstattung:** Zugang zu Gemeinschaftsterrassen, Spielplatz und Uferpromenade für Bewohner – für ein komfortables und sicheres urbanes Leben
- **Garagenstellplatz:** Ab Dezember optional erwerbbar – praktischer Zugang auf derselben Wohnebene

### Lage – Urbane Oase direkt am Wasser

Łasztownia ist die pulsierende Adresse für alle, die das Leben mitten in der Stadt lieben. Mit direktem Zugang zum Wasser und einer entwickelten Umgebung mit **Restaurants, Cafés, Universitäten, Geschäftszentren** und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wird urbaner Lifestyle zum Genuss.

### Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Ob als persönliches Zuhause oder als erstklassiges Investment: Dieses Apartment kombiniert eine hochwertige Ausstattung mit einer Premiumlage – eine seltene

Gelegenheit, mitten im städtischen Zentrum mit Wasserblick zu wohnen oder langfristige Mieterträge zu erzielen.

**Wohnfläche: 50,62 m<sup>2</sup>**

**Balkonfläche: 10,94 m<sup>2</sup>**

**Zimmeranzahl: 1 mit Möglichkeit zur optischen Schlafbereichabtrennung**

Visualisierungen in diesem Inserat zeigen beispielhafte Einrichtungsideen und dienen der Inspiration.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Apartment bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen.

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Łasztownia

**Gesamtfläche:** 50,62 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Rohbau (von Bauträger)

**Gebäudezustand:** Hervorragend

**Wandmaterial:** Porenbeton

**Anzahl der Badezimmer:** 1

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

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

## Cechy nieruchomości

Aufzug   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