



## Stettin: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in familienfreundlicher Lage

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 1991   3 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf dem beliebten os. Majowe in Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines vierstöckigen, wärmegedämmten Wohnhauses aus dem Jahr 1991 im beliebten Stadtteil os. Majowe in Stettin.

### Aufteilung & Ausstattung

Die Wohnung bietet auf insgesamt 64,02 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 22,3 m<sup>2</sup> – lichtdurchflutet und gemütlich
- **2 Schlafzimmer:** ca. 10,4 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup> – perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

- **Küche mit Fenster:** ca. 6,6 m<sup>2</sup> – praktisch geschnitten, mit Blick auf die Umgebung
- **Badezimmer:** ca. 3,2 m<sup>2</sup> – mit wandhoher Fliesenverkleidung
- **Separates WC**
- **Balkon und Terrasse** – Raum für Entspannung im Freien
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum inklusive

Die gesamte Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert und präsentiert sich in gutem Zustand. In den Zimmern wurden Laminatfußböden verlegt, PVC-Fenster installiert und Wände glatt verputzt sowie frisch gestrichen. Badezimmer und WC sind vollständig gefliest.

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über das **städtische Fernwärmesystem** – effizient und komfortabel. Alle Installationen bestehen aus Kupfer. Zusätzlich sind ein Internet- und Kabelfernsehanschluss vorhanden.

Im Gebäude gibt es zwei Ausgänge: einer führt zur Straße, der andere direkt zum Spielplatz – ideal für Familien!

## Monatliches Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt **ca. €221 (PLN 940)**. Inbegriffen sind Heizkosten, Warmwasser, Instandhaltungsrücklage sowie Betriebskosten.

## Wohnlage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer familienfreundlichen und ruhigen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Haltestellen in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Geschäfte und Dienstleister in Laufnähe
- **Kindergärten & Schulen:** leicht erreichbar
- **Grünflächen & Freizeitanlagen:** Parks, Spielplätze, Waldgebiete und ein See befinden sich in der Umgebung
- **Medizinische Versorgung:** Apotheke und Krankenhaus in der Nähe
- **Restaurants & Cafés:** fußläufig erreichbar

Vor dem Gebäude befindet sich ein **kostenloser öffentlicher Parkplatz**. Das Treppenhaus ist sauber und gepflegt.

Dank der Nähe zur Innenstadt von Stettin sowie zur Grenze ist dieses Objekt eine interessante Option – sowohl zur Eigennutzung als auch als renditestarke Kapitalanlage.

Verfügbar ab: **07.10.2025**

Zögern Sie nicht – dieses charmante Zuhause könnte bald Ihnen gehören!

## Details

**Wohnung in guter Lage – Os. Majowe**

**Verfügbar ab:** 07.10.2025

**Wohnfläche:** 64,02 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss von insgesamt 4

Etagen

**Baujahr:** 1991

**Gebäudetyp:** Wohnblock (Plattenbau)

**Standard:** Gut

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 22,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 10,4 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 9 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster: 6,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,2 m<sup>2</sup>
- Separates WC

**Höhe der Räume:** 2,75 m

**Balkon:** 1

**Terrasse:** Ja

**Keller:** Vorhanden

**Ausstattung & Merkmale:**

- Stadtwasser
- Fernwärme
- Gasanschluss
- Gegensprechanlage
- Fußboden: Paneele

**In der Nähe befinden sich:**

- Hallenbad
- Park
- Wald
- See
- Einkaufsmöglichkeiten
- Krippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Stadtbusanbindung
- Apotheke
- Gastronomie

- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.