



## **Renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Stettin – ideal für Familien, ruhig und zentral**

**200,000 € (849,000 PLN)**

Baujahr 1990   4 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Helle, moderne 4-Zimmer-Wohnung nach Renovierung – ideal für Familien**

Diese großzügige, geschmackvoll renovierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage mit sehr guter Infrastruktur.

Die Wohnung wurde im letzten Jahr umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung wurde eines der ursprünglich fünf Zimmer mit der Küche zusammengelegt – dadurch entstand eine große, helle Wohnküche mit Essbereich. Die neue Küche ist mit einer funktionalen Einbauzeile sowie modernen Elektrogeräten vollständig ausgestattet.

### **Raumaufteilung:**

- Großzügiger Flur mit zwei zusätzlichen Verbindungskorridoren
- Wohnzimmer ca. 17 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- Zimmer ca. 11,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 9 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 8 m<sup>2</sup>

Die ursprüngliche 5-Zimmer-Aufteilung (dokumentiert) kann bei Bedarf problemlos wiederhergestellt werden.

### **Badezimmer:**

Das WC wurde mit dem Bad zusammengelegt, wodurch ein modernes, geräumiges Badezimmer entstanden ist. Die Ausstattung umfasst eine komfortable Dusche mit Wasserfall-, Regen- und Massagedüsen, WC, Waschbecken, Waschmaschine sowie viel Stauraum.

### **Ausstattung & Bodenbeläge:**

In der gesamten Wohnung (außer Bad und Küche) liegt massiver Parkettboden, der größtenteils mit modernen Paneelen überdeckt wurde – in einem Zimmer ist der originale Parkettboden sichtbar erhalten. Die Wände sind glatt verputzt und gestrichen, im Flur wurde Tapete verwendet, der Essbereich ist mit Fliesen in Natursteinoptik gestaltet.

Moderne PVC-Fenster in Holzoptik sorgen für ein angenehmes Wohnklima, ausgestattet mit Sonnenschutz-Rollos.

### **Zusätzliche Informationen:**

- Große, zugeordnete Kellerfläche
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Dachgeschoss (4. Etage)
- Nur 8 Wohneinheiten im Treppenhaus

### **Lage:**

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen wie einer Eishalle sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nahegelegene Einkaufszentren.

## Fazit:

Eine ideale Wohnung für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum mit Komfort und moderner Ausstattung in angenehmer Umgebung suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil/Siedlung:** Siedlung

Majowe

**Gesamtfläche:** 77,20 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1990

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Großtafelbauweise

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Unterkellerung / Keller:** Keller vorhanden

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#429868**

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.