



Stettin: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Waldblick im grünen Stadtteil Majowe

146,000 € (620,000 PLN)

Baujahr 1987 3 Zimmer ~64 m²

Beschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Bukowa-Urwald - ruhige Lage im Stadtteil Majowe

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Ausblick auf den Bukowa-Wald. Die Immobilie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Wohnhauses ohne Aufzug.

Lage

Das Wohnviertel Majowe bietet eine außergewöhnlich ruhige und grüne Umgebung - ideal für Familien mit Kindern oder alle, die naturnahe Erholung suchen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen,

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine bequeme Anbindung in die Innenstadt ermöglichen.

Wohnfläche und Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von **63,64 m²** und umfasst:

- ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und wunderschönem Blick ins Grüne
- ein gemütliches, ruhiges Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer mit Einbauschränk
- ein Badezimmer mit Badewanne
- eine separate Toilette
- eine helle Küche mit Fenster und moderner Ausstattung
- einen Flur mit Einbauschränk

Ausstattung

- In Wohnzimmer und Schlafzimmer wurden moderne 3-fach-verglaste Fenster eingebaut.
- Die Küche ist erst vier Jahre alt und wurde mit neuen Haushaltsgeräten ausgestattet.
- Glatt verputzte und gestrichene Wände, hochwertiger Holzboden (Barlinek-Dielen) in den Wohnräumen.
- Die im Inserat sichtbaren Möbel sowie die komplette Kücheneinrichtung sind im Kaufpreis enthalten.

Weitere Informationen

- **Heizung und Warmwasser** werden zentral über das städtische Netz versorgt.
- Der monatliche Nebenkostenabschlag an die Hausverwaltung beträgt ca. **€202 (PLN 863)**, mit jährlicher Rückvergütung in Höhe einer Monatsrate.
- Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von ca. **10 m²**.
- Vor dem Haus stehen zahlreiche öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Exklusive Vermarktung

Diese Immobilie wird im Rahmen eines exklusiven Vermittlungsauftrags angeboten.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Vor einer Besichtigung ist der Abschluss eines standardisierten Maklervertrags erforderlich.

Details

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil - Wohngebiet: Siedlung
Majowe

Gesamtfläche: 63,64 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1987

Zustand: Sehr gut

Bauweise: Großtafelbauweise

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 1

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

Warmwasser: Fernwärme

Heizung: Fernwärme

(Zentralheizung aus dem städtischen
Netz)

Gasanschluss: Ja

Fußbodenbelag: Dielen

Eigenschaften der Immobilie

Gas Keller 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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.

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.