



## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Lage im beliebten Stettin

**151,000 € (640,000 PLN)**

Baujahr 1985 3 Zimmer ~64 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Lage – Osiedle Majowe

Diese gepflegte und großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in hervorragender Lage im beliebten Stadtteil Osiedle Majowe. Beste Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum machen diese Immobilie besonders attraktiv – ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage.

#### Highlights der Wohnung:

- **Gesamtfläche:** 63,64 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1985
- **Lage:** 7. Obergeschoss eines gepflegten 11-stöckigen Wohnhauses
- **Sofort bezugsfrei ab:** 08.07.2025

- **Gebäude mit modernem Aufzug und barrierefreiem Eingang**

## Raumaufteilung:

- **Geräumiger Wohnbereich** (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einer großzügigen **Loggia mit Südausrichtung** und Blick ins Grüne – perfekt für sonnige Stunden und Entspannung.
- **Zwei weitere Zimmer** mit ca. 12 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Separate Küche** (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Fenster – praktisch und hell. Die moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte ist im Preis inbegriffen.
- **Badezimmer** mit moderner Dusche, **separates WC** – beide mit Fliesen und gepflegter Ausstattung.

## Ausstattung:

- **Bodenbeläge:** Laminat in den Wohnräumen, Fliesen im Flur und in der Küche
- **Fenster:** Moderne PVC-Fenster
- **Sicherheit:** Robuste Sicherheitseingangstür von Gerda
- **Einbauschränke vom Typ Komandor** in Flur und Zimmer sorgen für viel Stauraum
- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme
- **Kellerabteil** vorhanden

## Weitere Merkmale:

- **Barrierefreier Zugang**
- **Fahrstuhl**
- **Gasanschluss**
- **Küche mit Fenster**
- **Haussprechanlage**
- **Inklusive Einbauküche und Elektrogeräte (Herd, Kühlschrank)**

### Umgebung:

Die ruhige und grüne Umgebung bietet zahlreiche Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Kindergärten, Schulen und Krippen
- Parkanlagen, Wälder und Spielplätze
- Schwimmbad, Fitnessstudio und gastronomische Angebote
- Apotheke, Bank und medizinische Einrichtungen
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Preisdetails (inklusive Ausstattung):

- Monatliches Hausgeld: ca. €250 (PLN 1.060)

Diese Wohnung überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der sonnigen Lage und der familienfreundlichen Umgebung. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die abgebildeten Fotos enthalten virtuelle Einrichtungsvorschläge und zeigen das volle Potenzial der Räume.

### Details

**Eigentumswohnung auf dem  
Majowe-Viertel — bezugsfrei ab  
08.07.2025**

**Wohnfläche:** 63,64 m<sup>2</sup>

**Lage:** Stadtviertel Majowe

**Etage:** Gebäude mit 11 Stockwerken  
(inkl. Erdgeschoss)

**Baujahr:** 1985

**Gebäudetyp:** Wohnblock  
(Großtafelbauweise)

**Eigentumsform:** Eigentum

**Standard:** Gut

### Innenausstattung:

- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- Fußböden: Terrakotta, Paneele
- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: Fernwärme
- Gasanschluss vorhanden
- Aufzug im Gebäude
- Gegensprechanlage
- Kühlschrank
- Backofen
- Barrierefreier Zugang

### **Umgebung und Infrastruktur:**

- Spielplatz, Kindergarten, Grundschule, Krippe in der Nähe
- Park, Wald und Schwimmbad

fußläufig erreichbar

- Nahverkehrsanbindung in der Nähe
- Apotheke, Gastronomie, Fitnessclub, Krankenhaus und Bank ebenfalls in der Umgebung

### **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug Gas Barrierefrei 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.



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.