



## **Großzügige Maisonette-Wohnung mit 5 Zimmern in ruhiger Wohnlage in Stettin**

**257,000 € (1,090,000 PLN)**

Baujahr 2002 5 Zimmer ~131 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügige, moderne Maisonette-Wohnung mit 5 Zimmern in Szczecin (Majowe/ Śloneczne)**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und großzügige Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 131 m<sup>2</sup> komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen – ideal für Familien oder alle, die Raum und Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

### **Highlights der Immobilie**

- **Wohnfläche:** ca. 131 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- **Zimmeranzahl:** 5 großzügige, optimal geschnittene Räume
- **Etage:** 3. Obergeschoss in einem 4-stöckigen, gepflegten Wohnhaus

- **Baujahr:** ca. 2002
- **Ausrichtung:** Fenster nach Norden und Süden
- **Balkon:** 1 sonniger Balkon für entspannte Stunden

Die Wohnung vereint durchdachtes Design mit modernem Wohnkomfort. Ursprünglich als zwei separate Einheiten konzipiert, wurde sie zu einer einzigartigen, mehrstöckigen Wohnung zusammengelegt.

### Ausstattung & Zustand

- **Küche:** Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, als Teil des Wohnbereichs
- **Böden:** Holz-Dielen in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen (Terakotta/Glasur) in Küche, Bad und Flur
- **Fenster:** Kunststofffenster in sehr gutem Zustand
- **Wände:** Glatt verputzt, teils mit modernen Tapeten — alles gepflegt und bezugsbereit
- **Badezimmer:** Zeitlos gefliest, mit Badewanne, Waschbecken und WC — 2023 wurden die Wasser- und Abwasserleitungen vollständig erneuert
- **Elektrik:** Moderne Kupferverkabelung
- **Internet & Medien:** Breitbandanschluss (PLAY), Kabelfernsehen verfügbar
- **Weitere Ausstattung:** Einbauschränke und andere feste Möbel verbleiben in der Wohnung

### Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Garage:** Eine geräumige Garage (ca. 17,5 m<sup>2</sup>) direkt unter dem Gebäude kann zusätzlich erworben werden — ein großer Vorteil bei städtischer Blockbebauung
- **Abstellraum/Garderobe:** Praktisch integrierte Stauraummöglichkeiten
- **Sicherheitsmerkmale:** Gegensprechanlage und Videoüberwachung — für ein gutes Gefühl zu Hause
- **Heizung & Warmwasser:** Zentralversorgung über das städtische Netz

## Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend auf dem beliebten Osiedle Majowe/Słoneczne in Szczecin. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel in direkter Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten und Grundschulen in unmittelbarer Umgebung
- **Freizeitangebote:** Spielplätze und Grünflächen in der Nachbarschaft
- **Sicheres, ruhiges Wohnumfeld** ohne stark befahrene Straßen direkt vor dem Haus

## Wichtige Informationen

- **Verfügbar ab:** 12.09.2025
- **Rechtlicher Status:** Wohnungseigentum mit Eintrag im Grundbuch (Erwerb auch möglich für Nicht-EU-Bürger)
- **Preis pro m<sup>2</sup>:** ca. €1.954 (PLN 8.320,61)

## Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Diese außergewöhnliche Wohnung besticht durch Großzügigkeit, modernes Ambiente und eine ruhige Lage mit bester Infrastruktur. Die hochwertige Ausstattung und die erfolgten Renovierungen machen den Einzug besonders komfortabel – ohne größeren Aufwand.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

## Details

### Geräumige 4-Zimmer-Wohnung auf os. Słoneczne

Diese sehr gut gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus auf os. Słoneczne und bietet mit 131,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für eine Familie. Die Immobilie ist ab dem 12.09.2025 verfügbar.

### Lage und Gebäude - Gebäudeart:

Wohnblock

- Baujahr: 2002
- Zustand des Gebäudes: sehr gut
- Wandmaterial: Großtafelbauweise
- Zufahrt: lokale Straße
- Gesamtanzahl der Etagen: 4

### Ausstattung - Küche mit

Durchreiche

- 1 Badezimmer (ausgestattet mit WC, Waschbecken und Badewanne)
- Separate Toilette mit 1 m<sup>2</sup> Fläche
- Kunststofffenster
- Balkon: 1
- Garderobe

- Garage
- Ausrichtung: Blick nach Norden und Süden

### Technische Merkmale - Heizung:

Fernwärme

- Warmwasser: Fernwärme
- Strom: 400V Starkstrom
- Internetanschluss
- Kabelfernsehen
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

### Infrastruktur in der Nähe -

Kindertagesstätte

- Grundschule
- Spielplatz
- Apotheke
- Bank
- Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumauflistung und den sehr guten Standard. Ideal für Familien, die zentrumsnah und gut angebunden wohnen möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Garage   Garderobe

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.