



## **Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Magnolia Park in Stettin – ruhig und modern wohnen**

**161,000 € (684,000 PLN)**

Baujahr 2008   2 Zimmer   ~57 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Helle 3-Zimmer-Wohnung im Magnolia Park – Modernes Wohnen in ruhiger Lage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese sehr gepflegte, großzügige Wohnung mit einer Fläche von 56,82 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Gebäudes mit Aufzug, das im Jahr 2008 errichtet wurde. Das Objekt liegt im beliebten Wohnviertel Magnolia Park in Szczecin und besticht durch seine ausgezeichnete Anbindung sowie seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit separater Küche und einem freundlichen Wohnambiente. Alle Räume sind hell und gepflegt. Die Kunststofffenster lassen viel Tageslicht herein, und die moderne Ausstattung sorgt für hohen Wohnkomfort.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: - **Separate Küche** - ideal für Kochliebhaber - **Einbaugeräte**: Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler - **Helles Badezimmer mit moderner Ausstattung** - **Zentralheizung über das städtische Fernwärmennetz**

## Wohnhaus und Lage

Das Wohnhaus mit nur drei Etagen bietet eine angenehme Nachbarschaft und ist mit einem Aufzug ausgestattet. Durch die Nutzung von Ziegelmauerwerk wirkt es solide und wertbeständig. Die Wohnanlage ist videoüberwacht und mit Gegensprechanlage gesichert - für ein gutes Gefühl von Sicherheit.

Die hervorragende Lage im Magnolia Park garantiert kurze Wege: - **Bushaltestellen in direkter Nähe**, Linien 53, 60, 75, 80 und 95 - **Schnelle Anbindung** sowohl ans Stadtzentrum als auch in Richtung Głębokie-See, Berzecze und Lubieszyn

## Zusätzlich bietet die Umgebung:

- **Parkanlagen** in der Nähe - ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten
- **Kindergärten und Grundschulen** fußläufig erreichbar
- **Apotheken, Banken, Restaurants, Cafés und ein Fitnessclub** in der näheren Umgebung
- **Krankenhaus und Kinderspielplätze** schnell erreichbar

## Weitere Merkmale

- Modernes Gebäude mit Aufzug
- Eigene Garage vorhanden

- Sehr gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit ab dem 06.10.2025

**Verfügbar ab:** 6. Oktober 2025

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen in ruhiger und doch gut angebundener Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieses Objekts!

## Details

### **Wohnung zur Miete im Magnolia Park Viertel**

**Verfügbar ab:** 06.10.2025

**Gesamtfläche:** 56,82 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Baujahr 2008)

**Stockwerke im Gebäude (inkl.  
EG):** 3

**Stockwerk:** mit Aufzug

**Standard:** Sehr guter Zustand

**Bauweise:** Ziegelmauerwerk

**Fenster:** Kunststofffenster

**Heizung:** Fernwärme

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnkomplex im beliebten Stadtteil Magnolia Park. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, gute Infrastruktur und ruhiges Wohnen legen.

### **Aufteilung**

- Separate Küche
- Helles Wohnzimmer

- 1 Badezimmer
- Zusätzliches Zimmer (Schlafzimmer oder Büro)

### **Ausstattung**

- Einbauküche
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung des Gebäudes
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz

### **Umgebung**

Die Wohnung ist hervorragend an das städtische Leben angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Parkanlagen
- Kindergärten
- Grundschule
- Apotheke
- Restaurants und Cafés
- Fitnessstudio
- Krankenhaus

- Bankfiliale
- Spielplatz

Die Lage vereint Urbanität mit  
Erholungsqualität – ideal für

entspannte Nachmittage im Grünen  
sowie für einen bequemen Alltag mit  
vielen Anlaufstellen vor der Haustür.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Garage

## 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.