



## Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Stettin – Osiedle Majowe

**151,000 € (639,000 PLN)**

Rok budowy 1980   3 Pokoje   ~64 m<sup>2</sup>

### Opis

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage – Osiedle Majowe**

Entdecken Sie diese modernisierte, familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in hervorragender Lage im beliebten Stadtteil Osiedle Majowe – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

**Wohnfläche: 63,60 m<sup>2</sup>**

Die gemütliche Wohnung befindet sich im Hochparterre eines vierstöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 1980 (Bauweise: Großplatte) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Große, separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches, separates WC
- Praktischer Flur mit Abstellnische

Das gesamte Objekt wurde einer umfassenden Renovierung unterzogen. In der Küche und im Bad wurde die Wasser- und Abwasserinstallation erneuert.

### **Highlights der Immobilie:**

- Zentrale Lage auf der rechten Oderseite
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken, medizinischen Einrichtungen und Spielplätzen
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums
- Optimale Verkehrsanbindung an Ausfallstraßen Richtung Gdańsk und Świnoujście – in nur 5 Minuten auf der Schnellstraße
- Funktionelle Raumaufteilung mit klaren Wohnbereichen
- Kunststofffenster und moderne Bodenbeläge (Laminat)
- Beheizung und Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Haustürsprechanlage

### **Energieeffizienz:**

- Endenergieverbrauch: 69,39 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr
- Primärenergiebedarf: 79,02 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr
- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 0,01 t/m<sup>2</sup> pro Jahr
- Erneuerbare Energien-Anteil: 0 %

- Nutzenergieverbrauch: 57,16 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Wohnqualität legen. Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie gerne eine Besichtigung!

## Szczegóły

**3-Zimmer-Wohnung auf dem os. Majowe**  
– Bezugsfertig und gepflegt

**Objektart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 63,60 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** os. Majowe

**Baujahr:** 1980

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Plattenbau)

**Etage:** Erdgeschoss (von insgesamt 4  
Etagen)

**Zustand:** Sehr gut

**Raumaufteilung:**

- Separate Küche
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- Kunststofffenster
- Fußboden: Laminat

**Ausstattung:**

- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz

- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Kindergarten und Grundschule
- Kinderkrippe
- Apotheke
- Klinik
- Spielplatz
- Waldgebiet
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein attraktives Angebot für Familien, Paare oder Kapitalanleger – einziehen und wohlfühlen!

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41