



## Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettin-Osiedle Majowe

**183,000 €**

Baujahr 1990    4 Zimmer    ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung nach Modernisierung in Osiedle Majowe

Diese attraktive, helle Wohnung mit **77,20 m<sup>2</sup>** bietet viel Platz für Familien und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie einen sehr guten Zustand. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1990 mit vier Etagen.

Die umfassende Modernisierung wurde vor etwa drei Jahren abgeschlossen. Dabei wurde ein Zimmer mit der Küche verbunden und eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit Essbereich geschaffen. Ursprünglich verfügte die Wohnung über fünf Zimmer; der ursprüngliche Grundriss kann bei Bedarf wiederhergestellt werden.

## Raumaufteilung

Ein großer Flur und zwei Korridore erschließen vier separat begehbare Zimmer:

- Wohnzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Zimmer mit ca. 11,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- Helle Küche mit Fenster und offenem Essbereich

## Ausstattung

Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet und mit Haushaltsgeräten ausgestattet. Das ehemalige separate WC wurde mit dem Badezimmer verbunden und bietet nun ein großzügiges, zeitgemäßes Bad mit Dusche, Kaskadenfunktion, Regendusche und Massagefunktion, WC, Waschbecken, Waschmaschine sowie praktischen Stauraumlösungen.

In den Wohnräumen liegen Parkettböden, größtenteils mit modernen Paneelen versehen; in einem Zimmer ist das ursprüngliche Parkett erhalten. Glatte, gestrichene Wände, eine Tapete im Flur sowie eine Steinoptik-Verkleidung im Essbereich schaffen ein gepflegtes Wohnambiente. Holzoptik-Kunststofffenster mit Sonnenschutzrollos ergänzen die Ausstattung.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum auf der vierten Etage. Im Treppenhaus befinden sich nur acht Wohnungen.

## Lage

Die Wohnlage in **Osiedle Majowe** ist besonders familienfreundlich. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Eislaufhalle, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und Einkaufszentren.

## Details

### Gepflegte Wohnung im Stadtteil Majowe

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **77,20 m²** im beliebten Wohnviertel **os. Majowe**.

Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1990** mit **4 Etagen**. Sowohl die Wohnung als auch das Gebäude befinden sich in einem **sehr guten Zustand**.

### Ausstattung und Merkmale

- Gesamtfläche: **77,20 m²**
- Sehr guter Ausstattungsstandard
- Separate Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Kellerraum vorhanden
- Gebäude in Plattenbauweise
- Mehrfamilienhaus mit 4 Etagen
- Baujahr: **1990**

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Balkon

## Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

## 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.