



Exklusive 2-in-1-Wohnung in Stettin-Pogodno mit Aufzug im Magnolia Park

308,000 €

Baujahr 2007 3 Zimmer ~113 m²

Beschreibung

Magnolia Residence – Pogodno

Exklusive Wohnqualität im Magnolia Park

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnimmobilie im eleganten und begehrten Stadtteil Pogodno in Szczecin. Die Magnolia Residence verbindet urbanen Komfort mit ruhiger, grüner Umgebung – innerhalb einer geschlossenen, bewachten Wohnanlage mit Monitoring.

Die Gesamtfläche von **112,72 m²** befindet sich im komfortablen ersten Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Gebäudes mit Aufzug aus dem Jahr 2007.

Flexibles Wohn- und Anlagekonzept

Die Fläche ist derzeit in zwei unabhängige, hochwertig gestaltete Apartments aufgeteilt:

- **Apartment I – ca. 41,6 m²:** großzügiges Studio mit offenem, wohnlichem Charakter. Eine separate Schlafzone lässt sich unkompliziert gestalten.
- **Apartment II – ca. 71,1 m²:** elegantes Apartment mit funktionaler, klarer Raumaufteilung.

Die Einheiten können zusammen oder separat erworben werden. Ideal als großzügige Familienwohnung, Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung.

Ausstattung und Komfort

- Bezugsfertiger, gepflegter Ausstattungsstandard
- Zwei Küchenzeilen, jeweils ca. **4,3 m²** und **3 m²**
- Bodenbeläge aus Paneelen
- Raumhöhe ca. **2,65 m**
- Aufzug im Gebäude
- Hochwertige einbruchhemmende Eingangstüren
- Modernes Gegensprechsystem
- Fernwärme und Warmwasser über das städtische Netz
- Individuelle Verbrauchsabrechnung für Strom, Wasser und Wärme
- Zähler bequem in den Installationsschächten im Treppenhaus erreichbar

Die monatlichen Verwaltungsgebühren betragen ca. **€69 (PLN 300)** bzw. **€116 (PLN 500)** und umfassen unter anderem Rücklagen sowie die Verwaltung der Wohnanlage.

Lage

Die Wohnanlage Magnolia Park bietet eine hervorragende Verbindung zwischen ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit des Zentrums von Szczecin. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich nur etwa 60 Meter entfernt. Das Umfeld überzeugt mit einer umfassenden Infrastruktur und einer angenehmen, repräsentativen Nachbarschaft.

Details

Fertig ausgestattete Wohnung im Magnolia Park

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Wohnkomplex **Magnolia Park** in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2007**.

- **Gesamtfläche:** 112,72 m²
- **Zustand:** fertig ausgebaut / bezugsfertig

- **Küche:** offene Küchenzeile
- **Küchenfläche:** 4,3 m² + 3 m²
- **Etagen im Gebäude:** 2
- **Bauweise:** Ziegel
- **Bodenbelag:** Laminatpaneele
- **Raumhöhe:** 2,65 m
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Netz

Eigenschaften der Immobilie

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. 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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.