



Helle Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage nahe Bukowa-Wald in Stettin

200,000 € (849,000 PLN)

Baujahr 2009 4 Zimmer ~93 m²

Beschreibung

Großzügige Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage nahe dem Bukowa-Wald

Diese charmante, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2009 – ruhig gelegen in der ul. Gwarna. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug, befindet sich jedoch in einem ausgezeichneten baulichen Zustand.

Aufteilung der Wohnung:

Erste Ebene (Wohnfläche ca. 78,5 m²): - Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem großen Balkon – perfekter Ort für entspannte Stunden im

Freien mit schönem Weitblick. - Offene, voll ausgestattete Küche mit funktionaler Einbauküche und Elektrogeräten. - Zwei helle Schlafzimmer – ideal für Familien mit Kindern. - Großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für Stauraum. - Separate, große Garderobe für Kleidung oder Haushaltsgeräte. - Tageslichtbad mit Fenster – komfortabel und praktisch.

Zweite Ebene (ausgebautes Dachgeschoss, ca. 14,4 m² Nutzfläche):

Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, das aktuell als zusätzliches Schlafzimmer genutzt wird. Die offene Raumgestaltung unter den Dachschrägen verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Ideal auch als Homeoffice oder Hobbyraum.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Sehr gute Lichtverhältnisse durch die Westausrichtung: Die Wohnung ist den ganzen Tag über hell und sonnig.
- Schönes Panorama – besonders vom Balkon aus.
- Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum mit ca. 3,2 m².
- Eine Garage in unmittelbarer Nähe kann zusätzlich angemietet werden (nach Verfügbarkeit).

Nebenkosten & Verfügbarkeit:

- Monatliche Betriebskosten: ca. €165 (PLN 700) zzgl. Heizkosten (Fernwärme/SEC) und Strom.
- Geplanter Übergabetermin: spätestens August 2025.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Umgebung mit viel Grün – ein Paradies für Naturliebhaber. Der nahegelegene Bukowa-Wald lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder Familienausflügen ein. In unmittelbarer Nähe finden sich: - Schulen und Kindergärten – familienfreundliche Infrastruktur - Öffentliche Verkehrsmittel – gute Anbindung an das Stadtzentrum - Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen – alles für den täglichen Bedarf

Fazit:

Diese durchdacht geschnittene Maisonette-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage im Grünen. Durch die Kombination aus Funktionalität, Helligkeit und Wohlfühlatmosphäre ist sie ideal für Familien, Paare oder alle, die mehr Raum zum Leben suchen.

Die Preisgestaltung ist verhandelbar – ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Details

Modernes 4-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand - Bezugsfrei ab 01.08.2025

Standort: Szczecin, Stadtteil Os. Bukowe

Objekttyp: Wohnung im Mehrfamilienhaus (Baujahr 2009)

Gesamtfläche: 92,90 m²

Etage: Hochparterre in einem 3-geschossigen Gebäude

Eigentumsform: Volleigentum

Bauweise: Massivbau mit Ziegelmauerwerk

Standard & Zustand: Sehr guter Standard – gepflegtes Gebäude

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Zimmeranzahl:** 4

- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche
- **Badezimmer:** 1
- Ausstattung: Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Fenster, Waschmaschine, Badewanne, Dusche
- **Garderobe:** vorhanden
- **Balkon:** 1
- **Keller:** Ja (3,2 m² Nutzfläche)

Technische Ausstattung & Medien:

- **Heizung & Warmwasseraufbereitung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Stromanschluss:** 400V Starkstrom
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Sprechanlage:** Ja

Küche & Haushaltsgeräte:

- **Kühlschrank:** vorhanden
- **Backofen:** vorhanden
- **Waschmaschine:** vorhanden

Parken & Abstellmöglichkeiten:

- **Garage:** vorhanden
- **Stellplatz:** 1 privater Außenstellplatz
- **Kellerabteil:** vorhanden

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Stadtteil **Os. Bukowe** in Szczecin. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**, darunter:

- **Parkanlagen & Waldgebiete**
- **Kindergarten & Grundschule**
- **Städtische Verkehrsanbindung**

- **Lebensmittelgeschäfte & Gastronomie**
- **Apotheke & Krankenhaus**
- **Spielplätze**

Verfügbarkeit & Preis:

- **Bezugsfrei ab:** 01.08.2025
- **Frühere Preisvorstellung:** 999.000 PLN

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit guter Anbindung und naturnaher Lage verbinden möchten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, die moderne Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung bieten höchsten Wohnkomfort. Zusätzlich bieten der Kellerraum, ein separater Garagenplatz und die vorhandene Infrastruktur vor Ort ideale Bedingungen für langfristiges, komfortables Wohnen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage Garderobe Aufzug Balkon

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.

Immobilien in Westpommern

#432448

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.