



## Stettin: Bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und schönem Ausblick

**162,000 € (690,000 PLN)**

Baujahr 1980 4 Zimmer ~82 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helle 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und schönem Ausblick - Bezugsfertig**

Willkommen im beliebten Stadtteil Bukowe - hier erwartet Sie eine gepflegte und sonnige Wohnung mit durchdachtem Grundriss und herrlichem Blick in die Umgebung.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder diejenigen, die eine Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereichen

wünschen. Die Fenster sind nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet, was für viel Tageslicht sorgt. Zwei Balkone mit Süd-Ausrichtung laden zum Entspannen ein und bieten ganztägig Sonne.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand – ein aufwendiger Renovierungsbedarf besteht nicht. Das Badezimmer und das WC sind praktischerweise getrennt, was den Alltag noch komfortabler gestaltet.

### Lage

Das Wohnviertel Bukowe ist bekannt für seine ruhige Atmosphäre und zugleich für die hervorragende Infrastruktur. In direkter Nachbarschaft finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs – alles bequem zu Fuß erreichbar.

### Weitere Informationen

- Monatliches Hausgeld: ca. €327 (PLN 1.400) bei vier Personen
- Zwei sonnige Balkone mit Süd-Ausrichtung
- Großer Wohnbereich mit natürlichem Licht
- Gepflegter Zustand – kein Renovierungsbedarf
- Familienfreundliches Umfeld mit guter Anbindung

Diese attraktive Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet seinen zukünftigen Bewohner\*innen ein komfortables Zuhause mit viel Licht, Ruhe und allem, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt.

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

## Details

**Eigentumswohnung in  
gepflegtem Zustand - 81,5 m<sup>2</sup> -  
mit 2 Balkonen und Aufzug**

**Objektart:** Wohnung  
**Gesamtfläche:** 81,50 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Wohnblock  
**Baujahr:** 1980

**Zustand der Wohnung:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise:** Großplattenbauweise

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 11

**Etage: Wohnung innerhalb eines mehrstöckigen Gebäudes (Etage auf Anfrage)**

Aufzug:\*\* Ja

**Raumaufteilung: - Küche:**

Separate Küche mit Fenster

- **Anzahl Badezimmer:** 1

- **Anzahl WC:** 1

- **Anzahl Balkone:** 2

**Ausstattung:** - Kunststofffenster

- Gasanschluss vorhanden

- Gepflegter Zustand

- Helle Räume durch großzügige Fensterflächen

- Geräumiger Grundriss

Diese komfortable und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden Wohnblock aus dem Jahr 1980. Das Gebäude ist in einem guten Zustand und verfügt über einen Aufzug, der einen bequemen Zugang zu allen Etagen bietet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von 81,5 m<sup>2</sup> sowie zwei Balkone, die zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien bieten.

Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, was für eine angenehme Belüftung und viel Tageslicht sorgt. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage.

Dank Kunststofffenstern und eines vorhandenen Gasanschlusses besteht ein moderner technischer Standard. Das Gebäude wurde in stabiler Großplattenbauweise errichtet, was Langlebigkeit und gute Schalldämmung gewährleistet.

**Besonderheiten:** - Zwei Balkone mit Ausblick

- Aufzug im Gebäude

- Gute Infrastruktur im Umfeld

- Ideal für Eigennutzung oder Vermietung

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung in guter Lage zu besichtigen!

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas 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.

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.



**Lukasz Szulborski**  
+49 172 971 53 41

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.