



## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im grünen Wohnpark Bukowe in Stettin

**211,000 € (899,000 PLN)**

Baujahr 2010 4 Zimmer ~86 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger,  
grüner Lage auf dem Bukowe-Wohnpark in Stettin**

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit zu präsentieren – eine sonnige, gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2010 im beliebten Wohnviertel Bukowe in Stettin. Dieses stilvoll eingerichtete Apartment vereint Funktionalität mit Ästhetik und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Familienleben.

---

### Aufteilung der Wohnung:

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich**  
Offen gestalteter, lichtdurchfluteter Raum – ideal für gemeinsame Familienmomente oder Gästeempfang.
  - **Drei separate Schlafzimmer**  
Bieten ausreichend Platz und Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Optimaler Rückzugsort zum Entspannen.
  - **Helles Badezimmer**  
Ausgestattet mit Badewanne, WC und einem großzügigen Waschbecken – eine wohltuende Wohlfühloase.
  - **Praktischer Flur**  
Mit ausreichend Fläche für geräumige Einbauschränke und Stauraum.
  - **Balkon mit Blick ins Grüne**  
Der perfekte Ort für Ihre morgendliche Tasse Kaffee oder zum Entspannen im Freien.
  - **Voll ausgestattete Küche**  
Möbliert und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – bezugsfertig ohne zusätzliche Investitionen.
- 

### Ausstattung & Gebäude:

- Das Gebäude wurde 2010 in Beton-Ziegel-Bauweise errichtet, wärmegeklämmt und verfügt über ein gepflegtes Treppenhaus mit Aufzug.
- Zur Wohnung gehört ein **verpflichtend zu erwerbender Stellplatz in der Tiefgarage** – bequem und sicher.
- **Einbruchssichere Eingangstür** sowie moderne **Kunststofffenster (PCV)** sorgen für Sicherheit und Ruhe.
- **Zentralheizung (Fernwärme)** sowie Warm- und Kaltwasser über die städtische Versorgung.
- Monatliche Betriebskosten betragen ca. **€164 (PLN 700)** für Hausverwaltung, Reinigung, Müllentsorgung und Instandhaltungsfonds. Die **Gesamtkosten inklusive Heizungs- und**

**Wasservorauszahlungen** belaufen sich auf ca. **€281 (PLN 1.200)** monatlich.

---

### Lage & Umgebung:

- Das Objekt befindet sich in einem **ruhigen und begrünten Teil des Bukowe-Viertels**, umgeben von Spielplätzen, Erholungsflächen und gepflegten Grünanlagen.
  - Zahlreiche öffentliche **Parkmöglichkeiten** direkt am Gebäude sowie **Besucherzonen** vorhanden.
  - **Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** – Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
  - Nahversorgung garantiert: In der Umgebung befinden sich **Supermärkte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Arztpraxen**.
  - Die Nähe zu **Einkaufszentren, Supermärkten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen** bietet ein hohes Maß an Komfort und Lebensqualität.
- 

### Weitere Vorteile:

- **Attraktive Innengestaltung** – helle Farben, maßgeschneiderte Einbaumöbel und hochwertige Materialien.
  - Das Gebäude ist videoüberwacht und verfügt über gepflegte Gemeinschaftsbereiche sowie einen **Kinderspielplatz**.
  - **Ruhige Nachbarschaft** und eine freundliche Atmosphäre schaffen ideale Bedingungen für tägliche Erholung.
  - Die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung im Freien ein.
- 

Diese charmante Wohnung ist ideal für Familien, die Wert auf Wohnkomfort, Sicherheit und eine grüne Umgebung legen – bezugsbereit und liebevoll eingerichtet. Entdecken Sie hier Ihr neues Zuhause!

## Details

### Immobilienangebot - Wohnung zu vermieten

- **Objektart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 03.06.2025
- **Stadtteil / Wohngebiet:**  
Siedlung Bukowe
- **Gesamtfläche:** 86,50 m<sup>2</sup>
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbebauung)
- **Baujahr:** 2010
- **Ausstattungsstandard:** Sehr  
gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegelmauerwerk
- **Küchentyp:** Offene Küche  
(Kochnische)
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Etagenzahl (inkl.  
Erdgeschoss):** 2
- **Warmwasserversorgung:**  
Fernwärme (städtisches Netz)
- **Heizung:** Fernwärme  
(städtisches Netz)
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußbodenbeläge:** Laminat,  
Fliesen (Terrakotta)

- **Garage:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Badezimmerausstattung:**  
Waschbecken, Badewanne, WC

Diese geräumige und komfortabel ausgestattete Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2010 im beliebten Wohngebiet Bukowe. Mit einer Gesamtfläche von 86,50 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Das Wohnangebot umfasst ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, sowie einen Balkon mit Blick ins Grüne. Zusätzlich steht ein praktisches Ankleidezimmer zur Verfügung.

Zur gehobenen Ausstattung zählen Kunststofffenster, pflegeleichte Fußböden aus Laminat und Fliesen, moderne Sanitäreanlagen sowie eine komplett ausgestattete Küche inklusive Kühlschrank und Geschirrspüler.

Die Immobilie verfügt über eine Fernwärmeanschluss für Heizung und Warmwasser, einen

Internetanschluss und  
Kabelfernsehen. Ein  
Garagenstellplatz ist ebenfalls  
vorhanden.

Das Objekt ist ideal für alle, die  
komfortables Wohnen in ruhiger Lage  
mit guter Infrastruktur schätzen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Garage Garderobe Aufzug

## 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.