



Stettin: Helle 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Ausblick in Osiedle Bukowe

162,000 € (690,000 PLN)

Baujahr 1980 4 Zimmer ~82 m²

Beschreibung

Sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und wunderschönem Ausblick – Osiedle Bukowe, Stettin

Willkommen in dieser gepflegten und großzügigen 4-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Osiedle Bukowe in Stettin. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 und bietet mit ca. 81,5 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Entfaltung.

Highlights der Immobilie:

- **Zwei sonnige Balkone** mit Südausrichtung – genießen Sie den Ausblick und die Sonne den ganzen Tag.
- **Großzügiger Grundriss** mit vier hellen Zimmern – ideal für Familien oder als Homeoffice-Lösung.
- **Separate Küche mit Fenster** – viel Tageslicht und Platz zum Kochen.
- **Badezimmer und WC getrennt** – praktisch für den Alltag.
- **Wohnung bezugsfertig** – kein Renovierungsbedarf.
- **Schöner Ausblick** dank der Lage in den oberen Etagen.
- **Plastikfenster** sorgen für gute Wärmedämmung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Baujahr:** 1980
- **Stockwerk:** Hochhaus mit 11 Etagen, Aufzug vorhanden
- **Bauweise:** Fertigteilbauweise (große Platte)
- **Etagenanzahl der Wohnung:** befindet sich in oberer Etage
- **Heizung & Warmwasser:** aus dem städtischen Netz (Zentralversorgung)
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Anschluss für Gas:** vorhanden

Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt in einem vollständig erschlossenen Wohnviertel mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles für den täglichen Bedarf ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Weitere Vorteile:

- **Wohnungseigentum mit Genossenschaftsrecht** – besonders attraktiv auch für Käufer aus dem Ausland.
- **Günstige monatliche Nebenkosten:** ca. €327 (PLN 1.400) bei 4 Personen.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung, den guten Pflegezustand und die ideale Lage. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als attraktive Kapitalanlage – hier finden Sie ein rundum überzeugendes Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zu präsentieren.

Details

Eigenschaften der Immobilie

- **Objektart:** Wohnung
- **Stadtteil - Wohnsiedlung:**
Siedlung Bukowe
- **Gesamtfläche:** 81,50 m²
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 1980
- **Standard:** Gut
- **Gebäudebeschaffenheit:** Gut
- **Wandmaterial:**
Großtafelbauweise

- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der WCs:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 11
- **Keller:** Ja
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Anzahl der Balkone:** 2

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.



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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.