



Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Lage von Stettin-Bukowo

152,000 € (650,000 PLN)

Baujahr 2017 3 Zimmer ~52 m²

Beschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage – Bukowo

Diese gepflegte und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 52 m² befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend im Stadtteil Bukowo. Die Umgebung bietet viel Grün und eine entspannte Atmosphäre – perfekt für alle, die Ruhe und Komfort schätzen.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 52 m²
- **Baujahr:** 2017
- **Zustand:** Sehr guter Standard

- **Lage:** Bukowo – grünes, ruhiges Stadtviertel mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Wohnung liegt in einem modernen Wohnblock mit nur zwei Etagen (inkl. Erdgeschoss) und verfügt über einen **Aufzug**, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** mit Zugang zu einem **Balkon** – ideal zum Entspannen an der frischen Luft
- **Zwei Schlafzimmer** – hell und freundlich
- **Separate Küche** – ein angenehmer Ort zum Kochen
- **Bad** mit moderner Ausstattung
- **Garderobe/Abstellraum** für mehr Ordnung und Stauraum

Zusätzliche Ausstattung:

- **Gaszentralheizung** und **Warmwasser über einen Gas-Durchlauferhitzer**
- **Klimaanlage** – angenehmes Raumklima im Sommer
- **Videoüberwachung** des Gebäudes für zusätzliche Sicherheit
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Garage** – bequemes und sicheres Parken
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** – Bushaltestellen in der Nähe

Die Wohnung ist ab dem **01.10.2025** bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die rechtzeitig planen möchten.

Für die gemütliche Atmosphäre sorgen große Fensterfronten, die den Wohnbereichen viel Tageslicht schenken. Die Kombination aus Funktionalität, moderner Ausstattung und ruhiger Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Zögern Sie nicht – entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Eine Besichtigung lohnt sich.

Kaufnebenkosten:

- **Garage:** €11.040 (PLN 47.000)
- **Klimaanlage:** €470 (PLN 2.000)
- **Kücheneinbauten mit Geräten:** €1.645 (PLN 7.000)
- **Einbauschränke und Garderobe:** €1.410 (PLN 6.000)

Details

**Eigentumswohnung in Bukowo -
verfügbar ab 01.10.2025**

Allgemeine Informationen - Lage:

Stadtteil Bukowo - **Gesamtfläche:**
52,00 m² - **Gebäudeart:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2017 - **Bauweise:** Silikat
- **Etagenanzahl (inkl.
Erdgeschoss):** 2 - **Verfügbar ab:**
01.10.2025

Ausstattung & Zustand -

Standard: Sehr gut - **Küche:**
Separate Küche - **Badezimmer:** 1 -

Balkone: 1 - **Garderobe:** Ja -
Garage: Ja - **Aufzug:** Ja -
Klimaanlage: Ja - **Gasanschluss:** Ja

- **Warmwasserbereitung:**
Gastherme (zwei Kreisläufe) -
Heizung: Gas-Zentralheizung -

Sicherheitsausstattung:

Videoüberwachung,
Gegensprechanlage

**Lage & Umgebung - Öffentliche
Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Zusätzliche monatliche Kosten -
Hausgeld:** ca. €118 (PLN 503)

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas Klimaanlage Garage Garderobe 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.