



## Ruhige 3-Zimmer-Wohnung im Grünen von Stettin – Nähe Puszcza Bukowa

**161,000 € (680,000 PLN)**

Baujahr 2001    3 Zimmer    ~64 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortables 3-Zimmer-Wohnung mit Zugang zur Natur – Bukowe-Klęskowo, Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 64,47 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2001, gelegen in der ruhigen und grünen Wohngegend Bukowe-Klęskowo im Stadtteil Prawobrzeże. Die Puszcza Bukowa – einer der größten städtischen Wälder Polens – ist nur einen Steinwurf entfernt!

### Highlights der Wohnung

- **Ideale Raumaufteilung**, perfekt für Paare oder Familien

- Getrennte Küche, komplett ausgestattet mit Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zu ruhigen Grünflächen
- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Badewanne
- Gepflegter Zustand, direkt bezugsfertig

### Ausstattung

- Fußboden: Laminat und Fliesen
- Fenster: Kunststoff
- Heizung und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz
- Gegensprechanlage vorhanden
- Waschmaschine und alle Haushaltsgroßgeräte inklusive

### Zusätzliche Räumlichkeiten

Optional kann ein frisch renovierter Kellerraum mit eigenem Eingang übernommen werden – ideal als Hobbyraum, kleines Büro oder Lagerfläche. Dieser besteht aus einem Flur, einem großen Hauptraum und einem WC und befindet sich in sehr gutem Zustand.

### Lagebeschreibung

Bukowe-Kłęskowo ist ein grünes und familienfreundliches Viertel im östlichen Teil von Szczecin. Die Umgebung besticht durch Ruhe, saubere Luft und viele Freizeitmöglichkeiten in der Natur – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Nachmittage im Grünen.

Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Restaurants
- Spielplätze, Sporteinrichtungen und Fitnessclubs
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Die wunderschöne Puszcza Bukowa in direkter Nachbarschaft
- Seen, Flüsse und Parks in der Umgebung laden zur Erholung ein

### Monatliche Nebenkosten

Die Wohnungsgemeinschaft erhebt aktuell ein Hausgeld in Höhe von ca. **€236 (PLN 1.002,43)**, welches bereits die Kosten für Heizung, Wasser, Instandhaltung und Müllentsorgung umfasst.

### Verfügbarkeit

Das Objekt ist ab dem **1. September 2025** bezugsfrei.

---

Diese Wohnung vereint hohen Wohnkomfort mit einer fantastischen Lage im Grünen – eine seltene Gelegenheit für alle, die Nähe zur Natur und städtische Infrastruktur schätzen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie das besondere Wohngefühl selbst!

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.09.2025

**Stadtteil - Wohnsiedlung:**

Siedlung Bukowe

**Gesamtfläche:** 64,47 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2001

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Anzahl Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Warmwasser:**

**Heizung:** Fernwärme

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Paneele, Fliesen

**Küchenausstattung:**

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Mikrowelle: Ja

- Geschirrspüler: Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Lage & Umgebung:**

- Park: in der Nähe

- Wald: in der Nähe

- Fluss: in der Nähe

- See: in der Nähe

- Geschäft: in der Nähe

- Kindergarten: in der Nähe

- Grundschule: in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

- Apotheke: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Krankenhaus: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Garten   Erdgeschoss

## 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.