



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Stettin-Bukowe

**157,000 € (665,000 PLN)**

Baujahr 1989   3 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf dem Osiedle Bukowe in Stettin**

Entdecken Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, gelegen im beliebten Stadtteil Osiedle Bukowe in Stettin. Die Immobilie befindet sich im dritten Stock eines gepflegten, dreistöckigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1989, das in massiver Plattenbauweise errichtet wurde.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Die Gesamtfläche von 74,2 m<sup>2</sup> bietet eine durchdachte und voll funktionale Raumaufteilung:

- **Geräumiges Wohnzimmer** (ca. 21,7 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum **südlich ausgerichteten Balkon** (ca. 5 m<sup>2</sup>), das dank seiner Form viele Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.
- **Zwei separate Schlafzimmer** (jeweils ca. 10,5 m<sup>2</sup>), ideal geeignet für Familien oder als Arbeits-/Gästezimmer. Die Fenster sind nach Osten und Westen ausgerichtet.
- **Helle Küche** (12,7 m<sup>2</sup>) mit Fenster und ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Die Einbauküche ist mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd, Dunstabzugshaube und Mikrowelle ausgestattet.
- **Tageslichtbad** (5,5 m<sup>2</sup>) mit Badewanne mit Duschfunktion, Waschbecken, WC, Spiegel mit Beleuchtung und Fenster.
- **Zentraler Flur** mit praktischen Einbauschränken für zusätzlichen Stauraum.

Dank der Fensterfronten auf drei Seiten profitiert die Wohnung den ganzen Tag über von natürlichem Licht und einer angenehmen Atmosphäre. Die Räume sind hell, luftig und einladend.

## Technische Details & Ausstattung

- **Heizung und Warmwasser:** zentral über das städtische Netz
- **Multimediale Anbindung:** Telefonanschluss, Internet, Kabel-TV
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Klimaanlage** sorgt an warmen Tagen für Komfort
- **Lagerflächen:** Zwei separate Kellerräume mit ca. 7,5 m<sup>2</sup> und 4,5 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Stauraum

Der monatliche Hausgeldbetrag an die Wohnungsgenossenschaft beträgt ca. €328 (PLN 1.400) für eine vierköpfige Familie. Alle Nebenkosten außer Strom sind darin enthalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und grünen Teil von Osiedle Bukowe — ein Stadtteil, der für seine ausgezeichnete Infrastruktur und Lebensqualität bekannt ist. In fußläufiger Entfernung finden Sie:

- Kindergärten und Grundschule
- Arztpraxen
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

## Fazit

Diese gepflegte und großzügige Wohnung vereint Funktionalität, Komfort und eine hervorragende Lage. Ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben in einem ruhigen, aber gut angebundenen Stadtteil von Stettin genießen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause auf dem Osiedle Bukowe!

## Details

**Wohnung auf dem Bukowe-Viertel - sehr guter Zustand, klimatisiert, mit Balkon und Keller**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamte Fläche:** 74,20 m<sup>2</sup>

**Lage:** Bukowe-Viertel

**Baujahr:** 1989

**Gebäudetyp:** Wohnblock (aus Großplatten)

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Stockwerkhöhe:** 2,59 m

**Standard der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Keller:** Ja (Fläche: 7,5 m<sup>2</sup>)

### **Zimmeraufteilung:**

- Wohnfläche: 21,7 m<sup>2</sup>
- Küche: getrennt, Fläche: 12,7 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1, Fläche: 5,5 m<sup>2</sup>
- Balkon: 1, Fläche: 5 m<sup>2</sup>, mit Südausrichtung

### **Ausstattung und Medien:**

- Telefonanschluss

- Gasanschluss
  - Klimaanlage
  - Internet
  - Kabel-TV
  - Fenster im Badezimmer
  - Dusche
  - Badewanne
  - Waschbecken
  - WC
  - Küche mit: Kühlschrank,  
Geschirrspüler, Mikrowelle
- Alle angegebenen Werte verstehen  
sich als Bruttobeträge.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Klimaanlage   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.

# **Immobilien in Westpommern**

#435928

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.