



## Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Stettin-Bukowe

**158,000 € (670,000 PLN)**

Baujahr 1996    3 Zimmer    ~65 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernisiertes 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Szczecin - os. Bukowe**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte und bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 64,90 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten Stadtteil Bukowe im rechtsseitigen Teil von Szczecin, in der ruhigen und grünen Pomarańczowa-Straße.

### Lage und Gebäude

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines soliden 5-stöckigen Wohnblocks aus dem Baujahr 1996. Die Immobilie wurde in der bewährten Bauweise mit

großformatigen Betonplatten errichtet – dies garantiert Langlebigkeit und guten Wärmeschutz. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### **Ausstattung und Zustand**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren wurden Fenster, Böden, Innentüren sowie Bad und WC modernisiert. Somit ist die Wohnung sofort bezugsfertig – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

### **Aufteilung**

Die Immobilie bietet folgende Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnbereich mit offener Einbauküche (offene Küchennische)
- Zwei helle Schlafzimmer
- Modernisiertes Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum und Flur

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,58 m. Die Wohnung ist mit Laminat- und Terrakottaböden ausgestattet. Beheizt wird sie über ein zentrales städtisches Fernwärmesystem. Warmwasser wird ebenfalls zentral über das städtische Netz geliefert.

### **Weitere Merkmale**

- Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
- Spółdzielcze-eigentumsrechtliches Wohnungsrecht mit Grundbucheintrag
- Bezugsfrei ab dem 30.09.2025

### **Nebenkosten**

Aktuelle monatliche Nebenkosten betragen €285 (PLN 1.210).

Diese Wohnung verbindet Komfort, ein durchdachtes Raumkonzept und eine attraktive Lage – ideal zum Wohnen oder Vermieten. Besichtigen Sie dieses charmante Zuhause und überzeugen Sie sich selbst!

## Details

**Wohnung zur Miete im Stadtteil  
Bukowe**

**Verfügbar ab:** 30.09.2025

**Wohnfläche:** 64,90 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Bukowe

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1996

**Bauweise:** Großplattenbauweise

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Deckenhöhe:** 2,58 m

**Standard:** Sehr gut

**Aufteilung und Ausstattung:**

- Wohnzimmer mit Küchenzeile  
(offene Küche)

- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- Fußbodenbeläge: Laminat,  
Terrakotta
- Warmwasser und Heizung zentral  
über das städtische Netz
- Gegensprechanlage vorhanden

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die Innenstadt. Ideal für Familien oder Paare, die komfortables Wohnen in gepflegter Umgebung suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

## 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.