



Stettin: Möblierte 2-Zimmer- Gartenwohnung in ruhiger Lage mit Garage

149,000 € (630,000 PLN)

Baujahr 2006 2 Zimmer ~60 m²

Beschreibung

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in ruhiger Lage – os. Bukowe, Stettin

Entdecken Sie diese charmante, vollständig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit privatem Garten im beliebten Stadtteil os. Bukowe. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines zweistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2006 und liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und kleiner Mehrfamilienbebauung.

Highlights der Wohnung:

- **Gesamtfläche von ca. 60 m²**, funktional aufgeteilt in:

- gemütlicher **Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten**
- ruhiges Schlafzimmer
- **separate, geräumige Küche mit Fenster**
- großzügiger Flur mit zwei Einbauschränken
- **modernes Badezimmer** mit Dusche, Waschmaschine, Waschbecken und WC
- Die Wohnung ist **komplett möbliert und ausgestattet** – auf Wunsch können einzelne Möbelstücke entfernt werden.
- Es besteht die Option, die Raumaufteilung zu ändern und **eine 3-Zimmer-Variante** zu realisieren (Vorschlag auf dem Grundriss ersichtlich).

Weitere Merkmale:

- Sehr guter technischer Zustand der Wohnung und des Gebäudes
- **Heizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz** (kein Gasanschluss im Gebäude)
- Internet- und Kabelfernsehanschluss vorhanden
- Im Kauf enthalten: **Waschmaschine, Kühlschrank, Elektroherd**
- Zusätzlicher **Abstellraum in der Garderobe**

Nebenkosten:

- **Hausgeld ca. €96 (PLN 410)** – abhängig vom Wasserverbrauch, Abrechnung halbjährlich
- Strom und Warmwasser gemäß Verbrauch

Garage:

- Zur Wohnung gehört eine **Garage**, Kauf ist obligatorisch – **€28.170 (PLN 120.000)**

Umgebung:

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie ist **sofort bezugsfrei** – ideal für Eigennutzer oder als attraktive Kapitalanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung dieser wunderbaren Wohnung in einem der beliebtesten Stadtteile von Stettin!

Details

Wohnung zum Verkauf im Stadtteil Bukowe

Diese sehr gepflegte Wohnung, gelegen im beliebten Stadtteil Bukowe, steht ab dem 29.10.2014 zum Einzug bereit. Mit einer Gesamtfläche von 60,00 m² bietet sie ein komfortables Wohngefühl in einer ruhigen Umgebung.

Eigenschaften der Immobilie:

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Lage:** Erdgeschoss eines einstöckigen Wohnblocks
- **Baujahr:** 2006
- **Bauweise:** Massivbauweise (Ziegel)
- **Allgemeiner Zustand:** Sehr gut
- **Gebäudestandard:** Sehr gut

Aufteilung und Ausstattung:

- **Küche:** Separate Küche mit Fenster, ausgestattet mit einem

Elektroherd, Kühlschrank und weiteren Einbaumöbeln

- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Waschbecken, WC, Dusche und Waschmaschine
- **Weitere Räume:** Separate Garderobe bietet zusätzlichen Stauraum

Zusätzliche Ausstattung:

- Internetanschluss vorhanden
- Kabel-TV verfügbar

Dank der Ausstattung mit Kühlschrank, Waschmaschine und Elektroherd ist die Wohnung direkt bezugsfertig. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die den Komfort eines Erdgeschosses schätzen.

Monatliche Kosten:

- **Internet + TV:** €9 (PLN 40)

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gepflegte, gut ausgestattete Wohnung in ruhiger Lage suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Garderobe Garten

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.