



## Bezugsfertige, möblierte Maisonette-Wohnung in Stettin-Bukowe – ideal für Familien

**271,000 € (1,149,000 PLN)**

Baujahr 1995    6 Zimmer    ~154 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige Maisonette-Wohnung im Stadtteil Bukowe, Szczecin – bezugsfertig, möbliert, ideal für Familien**

Willkommen in dieser außergewöhnlich großzügigen Maisonette-Wohnung im beliebten Stadtteil Bukowe auf der rechten Oderseite von Szczecin. Die Immobilie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1995. Das Treppenhaus ist breit und sauber, mit zahlreichen kostenlosen Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude – Parkprobleme gehören der Vergangenheit an. Für höhere Ansprüche steht ein bewachter Parkplatz nur 300 Meter entfernt zur Verfügung.

Die Wohnung ist voll möbliert und bezugsbereit – einziehen und wohlfühlen! Beheizt wird über die städtische Fernwärme. Der helle, nach Süden ausgerichtete Wohnbereich lädt durch seinen großen Balkon zum Entspannen ein.

**Wohnfläche (nutzbar): ca. 154,30 m²**

**Gesamtfläche: ca. 178 m²**

### **Raumaufteilung:**

*Erste Ebene:* - Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einem sehr großen Balkon

- Offene Küche mit Essbereich
- Zwei separate Schlafzimmer (eines davon mit eigenem Balkon)
- Badezimmer mit WC
- Begehbare Garderobe
- Flur

*Zweite Ebene (Dachgeschoss):* - Zwei separate Schlafzimmer – ideal als Kinderzimmer

- Zweites Badezimmer mit WC
- Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer mit funktionalem und stimmungsvollem Kamin
- Flur

Ein absolutes Highlight ist der offen gestaltete Arbeitsplatz mit Kamin – perfekt zum Arbeiten oder für gemütliche Abende. Die Dachgeschossräume sind mit Dachfenstern ausgestattet, die viel Tageslicht garantieren.

**Zusätzliche Vorteile:** - Große, trockene Kellerfläche im Preis inbegriffen – ideal für zusätzlichen Stauraum

- Wendeltreppe mit Geländer führt sicher aufs Dachgeschoss, auch für Familien mit Kindern geeignet

### **Lage & Umgebung:**

Die Immobilie punktet durch ihre hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Puszcza Bukowa – dem „grünen Herzen“ des Stadtteils – ideal zum Spazieren,

Radfahren oder Joggen. In direkter Umgebung befindet sich alles für den täglichen Bedarf und mehr:

- Bushaltestelle des städtischen Verkehrsnetzes nur wenige Gehminuten entfernt (Anbindung durch Linien B, 65, 66, 77, 84, 97, 531, 532, 534)
- Supermärkte (z. B. Biedronka)
- Grundschulen, Post, Ärzte, Apotheken
- Restaurants, Pizzerien, Kirchen, Sport- und Spielplätze
- Nur ca. 5 Autominuten zur Umsteigestation „Turkusowa“, von der Straßenbahnen direkt ins Stadtzentrum fahren

**Entfernungen:** - Mit dem Auto ca. 15 Minuten ins Stadtzentrum (etwa 10 km)

- Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: ca. 25–30 Minuten in die City

**Ideal für:** - Familien mit Kindern dank großzügiger Fläche, Nähe zu Schulen und ruhiger Lage

- Naturfreunde und Sportliebhaber

- Alle, die eine ruhige, grüne Wohnlage mit guter Anbindung suchen

**Nebenkosten:** Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. €450 (PLN 1.900) bei vier Personen. Darin enthalten: Heizkosten, Abschläge auf Warm- und Kaltwasser, Rücklagen, Müllentsorgung usw. Jährlich gibt es Rückzahlungen durch niedrigen Heizverbrauch.

**Rechtliche Situation:** Die Wohnung verfügt über ein sauberes Grundbuch ohne Belastungen. Ein zügiger Kauf ist möglich – sowohl für Barzahler als auch für Käufer mit Finanzierungsbedarf.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

## Details

**Objektyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.12.2024

**Stadtteil - Siedlung:** Siedlung Bukowe

**Gesamtfläche:** 154,30 m²

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1995

**Standard:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** mit Durchreiche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Stockwerke (inkl.  
Erdgeschoss):** 4

**Geschosshöhe:** 2,50 m

**Warmwasser:** aus dem städtischen Netz

**Heizung:** Zentralheizung aus dem  
städtischen Netz

**Gasanschluss:** Ja

### **Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Fenster: Kunststofffenster

- Bodenbelag: Paneele

- Garage: Ja

### **Lage & Umgebung:**

- Schwimmbad: in der Nähe
- Park: in der Nähe
- Wald: in der Nähe
- See: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kinderkrippe: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Polizeistation: 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**

Gas   Garage   Keller   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.