



## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin-Bukowe

**154,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 1986   4 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage auf dem Osiedle Bukowe – mit Balkon und viel Potenzial**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Szczecin! Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 73,7 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten Stadtteil Osiedle Bukowe – in einem gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 1986.

### Raumaufteilung

Die Wohnung liegt in einem niedrigen Gebäude mit nur vier Etagen und überzeugt mit einem durchdachten und familienfreundlichen Grundriss:

- **Großzügiges Wohnzimmer (ca. 22 m²)** mit Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden
- **Drei separate Schlafzimmer** mit ca. 10,5 m², 9 m² und 8 m² – perfekt als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **Helle Küche mit Fenster** – bietet genügend Platz für Kochfreude
- **Badezimmer** sowie **separates WC** – praktisch für den Familienalltag
- **Großer Dielenbereich** – mit Platz für eine Garderobe oder Umgestaltung zur Wohnraumerweiterung

### Zustand & Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand – so können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und alles nach Ihren Wünschen gestalten.

Weitere Merkmale:

- Fenster aus Kunststoff (PVC)
- Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Netz
- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage
- Gepflegtes Treppenhaus
- Zusätzliches Kellerabteil

### Wohnumfeld

Das Wohnviertel Osiedle Bukowe zeichnet sich durch viel Grün, gute Infrastruktur und eine hervorragende Erreichbarkeit aus:

- Ruhige Nachbarschaft mit zahlreichen Grünflächen
- Bequeme Parkplatzmöglichkeiten in der Umgebung
- Nah gelegene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Nebenkosten

Die monatliche Betriebskostenpauschale beträgt ca. €282 (PLN 1.200).

Egal ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als Investition – diese Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten und ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in attraktiver Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung!

## Details

**Wohnung auf dem os. Bukowe – 73,70 m<sup>2</sup>  
zur Renovierung**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Stadtteil Osiedle Bukowe

**Fläche:** 73,70 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock (Plattenbau)

**Baujahr:** 1986

**Standard:** Renovierungsbedürftig

**Bauweise:** Großtafelbauweise (Wielka  
Płyta)

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 22 m<sup>2</sup>
- Weitere Zimmer: 10,5 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>
- Küche mit Fenster
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

- 1 Balkon

### Ausstattung & Merkmale

- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: Fernwärme
- Keller vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage

Preise:

- Beispielsweise €70 (PLN 300)

Abschlagszahlung für die Hausverwaltung  
– wenn genannt

**Hinweis:** Die Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Ein ideales Projekt für individuelle Gestaltung.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.