



## Helle Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage nahe Bukowa-Wald in Stettin

**200,000 € (849,000 PLN)**

Rok budowy 2009    4 Pokoje    ~93 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Großzügige Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage nahe dem Bukowa-Wald**

Diese charmante, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2009 – ruhig gelegen in der ul. Gwarna. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug, befindet sich jedoch in einem ausgezeichneten baulichen Zustand.

#### **Aufteilung der Wohnung:**

**Erste Ebene (Wohnfläche ca. 78,5 m<sup>2</sup>):** - Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem großen Balkon – perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien mit schönem Weitblick. - Offene, voll ausgestattete Küche mit funktionaler Einbauküche und

Elektrogeräten. - Zwei helle Schlafzimmer – ideal für Familien mit Kindern. - Großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für Stauraum. - Separate, große Garderobe für Kleidung oder Haushaltsgeräte. - Tageslichtbad mit Fenster – komfortabel und praktisch.

**Zweite Ebene (ausgebautes Dachgeschoss, ca. 14,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche):** Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, das aktuell als zusätzliches Schlafzimmer genutzt wird. Die offene Raumgestaltung unter den Dachschrägen verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Ideal auch als Homeoffice oder Hobbyraum.

### **Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Sehr gute Lichtverhältnisse durch die Westausrichtung: Die Wohnung ist den ganzen Tag über hell und sonnig.
- Schönes Panorama – besonders vom Balkon aus.
- Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum mit ca. 3,2 m<sup>2</sup>.
- Eine Garage in unmittelbarer Nähe kann zusätzlich angemietet werden (nach Verfügbarkeit).

### **Nebenkosten & Verfügbarkeit:**

- Monatliche Betriebskosten: ca. €165 (PLN 700) zzgl. Heizkosten (Fernwärme/ SEC) und Strom.
- Geplanter Übergabetermin: spätestens August 2025.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Umgebung mit viel Grün – ein Paradies für Naturliebhaber. Der nahegelegene Bukowa-Wald lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder Familienausflügen ein. In unmittelbarer Nähe finden sich: - Schulen und Kindergärten – familienfreundliche Infrastruktur - Öffentliche Verkehrsmittel – gute Anbindung an das Stadtzentrum - Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen – alles für den täglichen Bedarf

## Fazit:

Diese durchdacht geschnittene Maisonette-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage im Grünen. Durch die Kombination aus Funktionalität, Helligkeit und Wohlfühlatmosphäre ist sie ideal für Familien, Paare oder alle, die mehr Raum zum Leben suchen.

Die Preisgestaltung ist verhandelbar – ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Szczegóły

**Modernes 4-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand – Bezugsfrei ab 01.08.2025**

**Standort:** Szczecin, Stadtteil Os. Bukowe

**Objekttyp:** Wohnung im Mehrfamilienhaus (Baujahr 2009)

**Gesamtfläche:** 92,90 m<sup>2</sup>

**Etage:** Hochparterre in einem 3-geschossigen Gebäude

**Eigentumsform:** Volleigentum

**Bauweise:** Massivbau mit Ziegelmauerwerk

**Standard & Zustand:** Sehr guter Standard – gepflegtes Gebäude

---

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Zimmeranzahl:** 4
- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche

- **Badezimmer:** 1
- **Ausstattung:** Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Fenster, Waschmaschine, Badewanne, Dusche
- **Garderobe:** vorhanden
- **Balkon:** 1
- **Keller:** Ja (3,2 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

---

### Technische Ausstattung & Medien:

- **Heizung & Warmwasseraufbereitung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
  - **Stromanschluss:** 400V Starkstrom
  - **Fenster:** Kunststofffenster
  - **Sprechanlage:** Ja
-

### Küche & Haushaltsgeräte:

- **Kühlschrank:** vorhanden
- **Backofen:** vorhanden
- **Waschmaschine:** vorhanden

- **Lebensmittelgeschäfte & Gastronomie**
- **Apotheke & Krankenhaus**
- **Spielplätze**

### Parken & Abstellmöglichkeiten:

- **Garage:** vorhanden
- **Stellplatz:** 1 privater Außenstellplatz
- **Kellerabteil:** vorhanden

### Verfügbarkeit & Preis:

- **Bezugsfrei ab:** 01.08.2025
- **Frühere Preisvorstellung:** 999.000 PLN

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Stadtteil **Os. Bukowe** in Szczecin. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**, darunter:

- **Parkanlagen & Waldgebiete**
- **Kindergarten & Grundschule**
- **Städtische Verkehrsanbindung**

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit guter Anbindung und naturnaher Lage verbinden möchten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, die moderne Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung bieten höchsten Wohnkomfort. Zusätzlich bieten der Kellerraum, ein separater Garagenplatz und die vorhandene Infrastruktur vor Ort ideale Bedingungen für langfristiges, komfortables Wohnen.

## Cechy nieruchomości

Keller   Garage   Garderobe   Aufzug   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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41