



## Stettin: Helle 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Ausblick in Osiedle Bukowe

**163,000 € (690,000 PLN)**

Rok budowy 1980 4 Pokoje ~82 m<sup>2</sup>

### Opis

**Sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und wunderschönem Ausblick – Osiedle Bukowe, Stettin**

Willkommen in dieser gepflegten und großzügigen 4-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Osiedle Bukowe in Stettin. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 und bietet mit ca. 81,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelle Entfaltung.

## Highlights der Immobilie:

- **Zwei sonnige Balkone** mit Südausrichtung – genießen Sie den Ausblick und die Sonne den ganzen Tag.
- **Großzügiger Grundriss** mit vier hellen Zimmern – ideal für Familien oder als Homeoffice-Lösung.
- **Separate Küche mit Fenster** – viel Tageslicht und Platz zum Kochen.
- **Badezimmer und WC getrennt** – praktisch für den Alltag.
- **Wohnung bezugsfertig** – kein Renovierungsbedarf.
- **Schöner Ausblick** dank der Lage in den oberen Etagen.
- **Plastikfenster** sorgen für gute Wärmedämmung.

## Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Baujahr:** 1980
- **Stockwerk:** Hochhaus mit 11 Etagen, Aufzug vorhanden
- **Bauweise:** Fertigteilmontagebauweise (große Platte)
- **Etagenanzahl der Wohnung:** befindet sich in oberer Etage
- **Heizung & Warmwasser:** aus dem städtischen Netz (Zentralversorgung)
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Anschluss für Gas:** vorhanden

## Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt in einem vollständig erschlossenen Wohnviertel mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles für den täglichen Bedarf ist in wenigen Minuten zu erreichen.

## Weitere Vorteile:

- **Wohnungseigentum mit Genossenschaftsrecht** – besonders attraktiv auch für Käufer aus dem Ausland.
- **Günstige monatliche Nebenkosten:** ca. €327 (PLN 1.400) bei 4 Personen.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung, den guten Pflegezustand und die ideale Lage. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als attraktive Kapitalanlage – hier finden Sie ein rundum überzeugendes Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zu präsentieren.

## Szczegóły

### Eigenschaften der Immobilie

- **Objektart:** Wohnung
- **Stadtteil – Wohnsiedlung:** Siedlung Bukowe
- **Gesamtfläche:** 81,50 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 1980
- **Standard:** Gut
- **Gebäudebeschaffenheit:** Gut
- **Wandmaterial:** Großtafelbauweise
- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der WCs:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 11
- **Keller:** Ja
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Anzahl der Balkone:** 2

## Cechy nieruchomości

Keller   Aufzug   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.

## 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