



## **Familienfreundliche 3-Zimmer- Gartenwohnung in grüner Lage von Stettin-Bukowo**

**187,000 € (790,000 PLN)**

Rok budowy 2008   3 Pokoje   ~68 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in grüner Lage von Szczecin - Bukowo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen, zweistöckigen Gebäude aus dem Jahr 2008 im beliebten Stadtteil Bukowo in Szczecin. Die barrierefreie Bauweise sorgt für maximale Bewegungsfreiheit – ideal für alle Altersgruppen.

## Wohnfläche & Aufteilung

Diese großzügig geschnittene Wohnung bietet ca. 67,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte, lichtdurchflutete Raumaufteilung:

- Geräumige Küche mit Tageslicht und direktem Zugang zum gepflegten Garten
- Heller Wohnbereich mit angenehmer Atmosphäre
- Elternschlafzimmer mit praktischer Ankleideecke
- Weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer oder Büro
- Einladender Flur
- Badezimmer mit Badewanne sowie separates WC

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

## Ausstattung und Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem exzellenten Zustand und ist sofort bezugsfertig – perfekt für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

- Hochwertige PVC-Fenster und edle, moderne Holzinrentüren
- Pflegeleichte Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Maßgefertigte Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Waschmaschine)
- Hochwertiges Wasserfiltersystem (Umkehrosmose) für kristallklares Trinkwasser
- Doppelseitige Ausrichtung mit Sonnenlicht am Morgen sowie Abendstimmung zum Sonnenuntergang

## Garten & Garage

Ein liebevoll gestalteter Garten gehört zur Wohnung und bietet Raum für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Zudem kann ein gemauerter Garagenstellplatz für €23.530 (PLN 100.000) zusätzlich erworben werden – mit eigenem Grundbuch, aber keine Pflicht beim Wohnungskauf.

## Lage & Umgebung

Die Lage in Bukowo bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an das Stadtzentrum:

- Nur ca. 8 km ins Zentrum von Szczecin (ca. 15 Minuten mit dem Auto)
- 10 km nach Police
- In unmittelbarer Nähe: Grundschule, Galeria Północ, Vendo Park (u.a. Lidl, OBI, Gastronomie), Ärztehaus, Restaurants und zahlreiche Geschäfte
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Umgeben von weitläufigen Grünflächen, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten

## Komfort & Extras

- Internet- und Kabel-TV-Anschluss vorhanden
- Privater Parkplatz im Außenbereich
- Wohnung ist komplett möbliert, inklusive moderner Küche und Bad
- Heizungsart: Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Ausstattung des Badezimmers: Badewanne, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Waschmaschine
- Gegensprechanlage vorhanden
- 400V-Stromanschluss („Starkstrom“)
- freundliches, gepflegtes Haus mit nur wenigen Wohneinheiten

## Nebenkosten

Monatliche Nebenkosten bei 3 Erwachsenen betragen ca. €146 (PLN 620). Diese beinhalten u.a.: gemeinschaftliche Wasserversorgung, Instandhaltungsrücklage, Müllentsorgung.

## Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem 3. Juli 2025.

---

Diese Immobilie bietet alles, was man sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen kann – moderne Ausstattung, grüne Umgebung, ruhige Nachbarschaft und Nähe zur Stadt.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – Sie werden begeistert sein!

## Szczegóły

### Wohnung zum Verkauf in Bukowo

**Verfügbarkeit ab:** 03.07.2025  
**Gesamtfläche:** 67,50 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Erbpacht  
**Anteil am Grundstück:** 1  
**Gebäudetyp:** Wohnblock  
**Baujahr:** 2008  
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut  
**Gebäudestatus:** Sehr gut  
**Bauweise:** Ziegel  
**Küchentyp:** Mit Fenster  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2  
**Raumhöhe:** 2,60 m  
**Warmwasseraufbereitung:**  
Gasdurchlauferhitzer (2-Kreislauf)  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**400V Stromanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Internet:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja

### Ausstattung

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage
- Kunststofffenster
- Bodenbelag: Laminat
- Garage
- Garten
- Ankleidezimmer
- Barrierefrei
- Balkon: 1
- Süd- und Westausrichtung

### Badezimmerausstattung

- Handtuchheizkörper
- Waschmaschine
- Badewanne
- Waschbecken
- WC

### Monatliche Kosten

- **Hausgeld:** €160 (PLN 680)

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Barrierefrei Erdgeschoss

## 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