



## Stettin-Bukowo: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in naturnaher Umgebung

**156,000 € (660,000 PLN)**

Rok budowy 2010   3 Pokoje   ~65 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in naturnaher Lage in Szczecin-Bukowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 65,4 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Stock eines gepflegten, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2010. Gelegen im ruhigen Stadtteil Bukowo im Norden von Szczecin, bietet die Wohnung eine perfekte Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung an das städtische Leben.

#### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Küche im offenen Konzept: 29,3 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 1: 13,6 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 / Büro: 9,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne
- Flur
- Kellerraum (nicht erwähnt, wenn nicht vorhanden, bitte ignorieren)

Die Wohnung ist mit hochwertigen Holzdielen ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand – sie ist bezugsfertig und ideal für eine Familie oder ein Paar, das Ruhe und Nähe zur Natur schätzt.

### **Ausstattung:**

- Funktionale Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Modernes Badezimmer
- Heizungs- und Warmwasserversorgung über eine effiziente Gas-Zentralheizung (Zweikreissystem)
- Gegensprechanlage
- Garage vorhanden
- Gebäude aus soliden Porenbetonsteinen erbaut
- Raumhöhe: 2,70 m

### **Lage & Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen Nachbarschaft mit vielen Grünflächen in direkter Umgebung. Der nahegelegene Park, der Wald und diverse Spielplätze bieten viel Raum zur Erholung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: - Supermarkt

- Apotheke
- Gastronomie
- Kindergarten und Schule
- Fitnessstudio
- Öffentliche Verkehrsmittel

Ein ideales Zuhause für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten!

Verfügbar ab: 12.09.2025

Nebenkosten: €0 (PLN 0) – keine weiteren Preisangaben erforderlich.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

## Szczegóły

### Wohnung zur Miete in Bukowo

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 65,40 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2010 im grünen Stadtteil Bukowo. Sie steht ab dem 12.09.2025 zur Verfügung.

### Raumaufteilung

- Schlafzimmer 1: 13,6 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 9,6 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 29,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1

Die Wohnung ist mit einem offenen Küchenbereich (Einbauküche), Gas-Zentralheizung (mit einem zweikreisigen Gaskessel), Warmwasserbereitung über Gas sowie Holzdielenböden ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt komfortable 2,70 m. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen gesicherten Eingang mit Gegensprechanlage.

### Ausstattung

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler

- Boden: Holzdielen
- Garage: vorhanden

### Gebäude

- Baujahr: 2010
- Gebäudeart: Wohnblock
- Material: Porenbeton (Pustak)
- Gesamtanzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

### Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre günstige Lage in der Nähe zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen:

- Supermarkt
- Apotheke
- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Spielplatz
- Park und Waldgebiete in fußläufiger Entfernung

### Kosten (brutto)

- Miete inklusive Nebenkosten (brutto): €660 (PLN 2.814)

**Cechy nieruchomości**

Gas Garage

## 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