



## Modernes Reihenhaus mit Garten und Stellplatz in ruhiger Lage in Stettin-Bukowo

**164,000 € (700,000 PLN)**

Baujahr 2023 4 Zimmer ~76 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Reihenhaus mit Garten und Stellplatz in ruhiger Lage von Bukowo

Dieses attraktive, moderne und funktional gestaltete Reihenhaus befindet sich in einem ruhigen Teil des Stadtteils Bukowo und ist die ideale Alternative zu einer Wohnung – mit eigenem Garten und einem privaten Stellplatz (im Preis inbegriffen). Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 76,02 m<sup>2</sup>, ist bezugsfertig im gehobenen Rohbauzustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Innenräume.

#### Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss:** - Eingangsbereich/Flur

- Gästetoilette mit Anschlussmöglichkeit für eine Dusche
- Offene Küche in Form eines Küchenanbaus
- Heller Wohnbereich mit Zugang zum Garten und Kaminanschluss

### **Obergeschoss:** - Drei gemütliche Schlafzimmer

- Geräumiges Badezimmer
- Zusätzlich: Ausgebautes Dachgeschoss (Nutzfläche ca. 11,82 m<sup>2</sup>), ideal als Stauraum oder Hobbyraum

Jeder Raum ist optimal zugeschnitten und dank großzügiger Fensterflächen lichtdurchflutet.

### **Lage:**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Schule, ein Kindergarten, eine Kirche sowie eine Bushaltestelle. In der Umgebung entsteht zudem ein neues Einkaufszentrum, was den Wohnwert zusätzlich steigert.

### **Besondere Merkmale:**

- Modernes, energiesparendes Reihenhaus
- Eigener Garten – ideal für Familien, Haustiere oder Gartenliebhaber
- Privater Außenstellplatz inklusive
- Anschlussmöglichkeit für Kamin im Wohnzimmer
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung
- Gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung

### **Hinweis:**

Der Preis beinhaltet bereits den Stellplatz.

### **Preislicher Orientierungswert für Käufer aus dem Ausland:**

Beispielsweise entspricht ein Betrag von PLN 10,000 ca. €2,330 (bei Wechselkurs 1 EUR = 4.29 PLN).

Ein ideales Zuhause für alle, die ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten zu müssen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Bukowo

**Gesamtfläche:** 76,02 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Neubauzustand (vom Bauträger)

**Gebäudezustand:** Perfekter Zustand

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Gasanschluss:** Ja

**Garage:** Ja

**Kamin:** Ja

Diese moderne, im Jahr 2023 erbaute Erdgeschosswohnung befindet sich im ruhigen und beliebten Stadtteil Bukowo. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 76,02 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ideale Bedingungen für komfortables Wohnen in zeitgemäßem Standard.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Gebäude aus Ziegelbauweise und wurde im

hochwertigen Bauträgerstandard fertiggestellt – perfekt für alle, die sich ihr Zuhause individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der offene Küchenbereich (Aneks kuchenny) schafft eine moderne Raumaufteilung, die Wohnen und Kochen stilvoll miteinander verbindet und dem Wohnraum ein helles, luftiges Ambiente verleiht.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung verfügt über einen Kamin, der nicht nur in den kälteren Jahreszeiten eine angenehme Wärme spendet, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Zusätzlich punktet die Immobilie mit einem eigenen Garagenstellplatz sowie einem Gasanschluss, der für effizientes Heizen und Kochen sorgt.

Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit Eigentumsgrundstück bietet die perfekte Kombination aus Stadt- und Naturnähe, hoher Bauqualität und zeitloser

Ausstattung – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss Gas Garage Kamin Garten

## 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41