



## Moderne 4-Zi.-Wohnung mit Garten in Stettin-Bukowo – aufgeteilt in 2 Einheiten

**183,000 € (780,000 PLN)**

Baujahr 2023   4 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktive Kapitalanlage mit zwei unabhängigen Wohneinheiten – komplett möbliert**

In der beliebten und grünen Wohngegend Bukowo im Norden von Stettin steht eine moderne 4-Zimmer-Wohnung zum Verkauf, die aktuell in zwei separate, unabhängige Wohneinheiten mit eigenen Eingängen aufgeteilt ist – eine ideale Lösung für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenhaushalte.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 67,43 m<sup>2</sup>. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die ursprüngliche 4-Zimmer-Aufteilung gegen einen Aufpreis von €930 (PLN 4.000) wiederherzustellen (inkl. Rückbau der Küche, Entfernung der Eingangstüren sowie Nachbearbeitung der Türrahmen).

### Zusätzliche Vorteile der Immobilie:

- **Privater Garten:** ca. 90–100 m<sup>2</sup> in westlicher Ausrichtung – perfekt für entspannte Nachmittage im Grünen.
- **Parkplätze:** Zwei eigene Außenstellplätze sind gegen einen Aufpreis von €9.330 (PLN 40.000) erhältlich.

### Ausstattung und Aufteilung beider Wohnungen:

- Jede Einheit verfügt über ein Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer.
- Die Wohnungen werden inklusive der auf den Fotos sichtbaren Möblierung verkauft – sofort bezugsbereit oder vermietbar.
- Glatte, gestrichene Wände sowie hochwertige Bodenbeläge: Fliesen in Bad und Küche – pflegeleicht und stilvoll.

### Technische Details:

- Das Gebäude wurde aus massiven, wärmegeprägten Blöcken errichtet – 15 cm Dämmung an der Fassade.
- Dächer gedeckt mit Dachziegeln und mit 30 cm Mineralwolle gedämmt.
- Dreifach verglaste Fenster sorgen für exzellenten Schallschutz und hohe Energieeffizienz.
- Fußbodenheizung in allen Zimmern mit individuellen Thermostaten plus Warmwasserbereitung – betrieben über eine moderne Wärmepumpe.

### Lage – lebensnah & grün

Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Lage mit schneller Anbindung an wichtige Verkehrslinien und einem breiten Angebot an Infrastruktur:

- In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Aldi, Lidl, Galeria Pólnoc, OBI und Rossmann.
- Schulen, Kindergärten, sowie öffentlicher Nahverkehr (Linien 101, 63, 107) sind fußläufig erreichbar.
- Viele Erholungsmöglichkeiten im Grünen, darunter Wälder und ausgedehnte Naturgebiete.

Eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, ruhiger Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Ideal für Vermietung, Eigennutzung oder als Mehrgenerationenlösung** – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 02.02.2025

**Stadtteil / Wohngebiet:** Bukowo

**Gesamtfläche:** 67,43 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Perfekter Zustand

**Gebäudestatus:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Porenbeton

**Küchentyp:** Offene Küche

**Zufahrtsstraße:** Ortsstraße

**Erdgeschoss:** Ja

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

**Warmwasserversorgung:** –

**Heizung:** Wärmepumpe

**400V Starkstromanschluss:** Ja

**Internetzugang:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Ausrichtung Süd:** Ja

**Ausrichtung West:** Ja

**Lage:**

Diese komfortable und energieeffiziente

Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes, das 2023 erbaut wurde. Sie liegt im beliebten Stadtteil Bukowo und bietet eine ruhige Umgebung, ideal für Familien und alle, die naturnah wohnen möchten.

### **Umgebung:**

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Ein Waldgebiet – ideal für Spaziergänge und Erholung
- Ein Kindergarten
- Eine Grundschule
- Ein öffentlicher Spielplatz
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### **Ausstattung & Komfort:**

Die Wohnung zeichnet sich durch einen sehr hohen Standard aus. Sie verfügt über:

- Eine moderne, offene Küche
- Kunststofffenster, die für gute Wärme- und Schalldämmung sorgen
- Eine energieeffiziente Wärmepumpe für die Heizung

- Internetanschluss und 400V-Strom
- Einen eigenen Garten
- Eine Garage
- Eine schöne Süd- und Westausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt

Dieses Wohnobjekt vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lage und durchdachter Ausstattung. Ideal für alle, die eine ruhige, komfortable und zukunftsfähige Immobilie suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Garage   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