



Modernes Zweifamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage nahe Bukowa-Wald in Stettin

209,000 € (889,000 PLN)

Baujahr 2025 4 Zimmer ~110 m²

Beschreibung

Exklusiv bei uns!

Zum Verkauf steht ein modernes Zweifamilienhaus in Doppelhaushälfte in ruhiger, grüner Umgebung – ideal für Familien, die Erholung und Nähe zur Natur schätzen.

Nur 800 m vom wunderschönen Bukowa-Wald entfernt!

Hausdetails - Gesamtfläche: 110,30 m²

Erdgeschoss - 56,90 m²: - Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum Garten (26,90 m²)

- Separate Küche mit Fenster (7,60 m²)
- Eingangsbereich/Windfang
- Gästetoilette
- Garage (18,50 m²)

Obergeschoss - 53,40 m²: - Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank (14,20 m²)

- Weitere zwei helle Zimmer (eins mit Zugang zum Balkon)
- Großes Badezimmer
- Flur/Verbindungselement

Lage & Wohnanlage

Neues, umzäuntes Wohngebiet bestehend aus vier Doppelhäusern (insgesamt acht Einheiten). Aktuell sind zwei Einheiten verfügbar mit geplanter Fertigstellung im 1. Quartal 2026. Die Siedlung befindet sich in attraktiver Lage zwischen Płonia und Jezierzycze – mit sehr guter Anbindung nach Stettin, Goleniów, Stargard oder an die Küste.

Individueller Innenausbau im Rohbauzustand möglich! Perfekt zur freien Gestaltung.

Hausmodell: Atrium Double House III.

Eigener Garten je nach Einheit zwischen 150 m² und 500 m².

Baustandard & Ausstattung

- Hochwertiger keramischer Ziegel von Winnenberg
- Massivbetondecken und -treppen
- Dachdeckung aus Roben Piemont-Keramik in Anthrazit
- 20 cm Graphit-Styropor-Dämmung von Tremo Organika
- Fassade verputzt mit KABE
- Dreifachverglaste Fenster von Drutex (außen Anthrazit, innen weiß)
- Automatisches Garagentor von Wiśniowski

- Fußbodenheizung im EG, OG sowie in der Garage
- Wärmepumpe von Panasonic (Modifikationen vorbehalten)
- 6 kW Photovoltaik-Anlage mit Huawei-Wechselrichter
- Dezentrales Wandlüftungssystem im WC
- Vorbereitung für Glasfaseranschluss und Multimedia-Anschlusskasten
- Gipsputz im Innenbereich
- Außenbeleuchtung mit Aluminiumleuchten und LED
- Mineralwolle-Dachdämmung (Lambda 0,33)
- Dachuntersicht von Galeco
- Abwassertank 10 m³
- Regenwasserzisterne 5 m³
- Teilweise Umzäunung von Wiśniowski
- Zufahrts- und Hoftore von Gobe
- Stilvolle Glasgeländer

Zugang zur Siedlung über zwei elektrische Tore - gesteuerte Einfahrt per Fernbedienung. Acht Wohneinheiten mit identischer Größe von 110,30 m².

Zu dem Kaufpreis kommt ein zusätzlicher Anteil an der Erschließungsstraße in Höhe von €2.340 (PLN 10.000).

Ihre Vorteile: - Hochwertige Bauausführung

- Ruhige, naturnahe Lage
- Moderne Energie- und Heiztechnik
- Geringe Betriebskosten
- Flexible Raumgestaltung möglich

Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht! Besichtigungen und Reservierungen bereits jetzt möglich.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung.

Details

Einfamilienhaus in Doppelhaushälfte - moderner Neubau in Śmierdnica

Objektyp: Doppelhaushälfte

Verfügbar ab: 30.03.2026

Frühere Preis: 879.000 PLN

Stadtteil: Śmierdnica

Grundstücksgröße: 500,00 m²
(quadratisch)

Baujahr: 2025

Gebäudestandard: Entwicklertyp
(Rohbau)

Wohnfläche & Räume

- **Gesamtfläche:** 110,30 m²
- **Nutzfläche:** 110,30 m²
- **Zimmergrößen:**
- Wohnzimmer: 26,90 m²
- Schlafzimmer 1: 14,20 m²
- Schlafzimmer 2: 12,10 m²
- Schlafzimmer 3: 10,60 m²
- **Etagen:** 1 (inkl. Erdgeschoss)

Grundstück & Bauweise

- **Lage des Grundstücks:**
Flaches Gelände
- **Besitzform:** Eigentum (Anteil
1/1)
- **Baumaterial:** Keramikziegel

- **Dachdeckung:** Keramik-
Dachziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Zaunart:** Maschendraht

Innenausstattung & Technik

- **Küche:** Separate Küche
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Warmwasser:** -
- **Stromanschluss:** Ja
- **Wasserquelle:** Städtische
Wasserleitung
- **Abwasser:** Sickergrube/
Sammelgrube

Außenbereich & Parken

- **Garage:** Ja
- **Anzahl der
Garagenstellplätze:** 1

Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in Śmierdnica, einem ruhigen, aufstrebenden Viertel. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre flache Lage und familienfreundliche Atmosphäre aus.

Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, gute Anbindung an das Stadtzentrum.

Dieses moderne Haus in einer Doppelhaushälfte eignet sich ausgezeichnet für Familien, die ein eigenes Zuhause in naturnaher und dennoch gut angebundener Lage

suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, solides Baumaterial und moderne Technik bieten besten Wohnkomfort und eine zukunftsichere Investition.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Neubauprojekt im grünen Stadtteil Śmierdnica.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten 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.

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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.