Immobilien in Westpommern

#429102

Modernes Einfamilienhaus in Stettin-Bukowo mit großzügiger Wohnfläche und Garten

467,000 € (1,990,000 PLN)

Baujahr 2023 7 Zimmer ~316 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus im Stadtteil Bukowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin–Bukowo! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2023 bietet mit seiner durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Bauweise den idealen Lebensraum für Mehrgenerationenfamilien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Lage

Das Haus befindet sich auf einem ebenen Grundstück von 653 m² in einer ruhigen Seitenstraße eines gepflegten Wohngebiets mit Einfamilienhäusern. Die Umgebung bietet hohen Wohnkomfort: Supermärkte, Apotheke, medizinische Versorgung, Post, Kindergarten und eine Kinderkrippe sind fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist nur ca. 150 m entfernt, das Zentrum von Szczecin liegt etwa 7 km entfernt. Die nahegelegene Wkrzańska-Waldlandschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Immobilie

Die Gesamtfläche von ca. **315,60 m²** verteilt sich auf drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ein großzügiges Kellergeschoss. Das Gebäude wurde in traditioneller Massivbauweise (Porotherm) errichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Das Dach ist mit langlebigen Keramikziegeln gedeckt. Die Heizung erfolgt über eine moderne Gastherme, ergänzt durch Solarenergie zur Warmwasseraufbereitung.

Das Haus wurde nie bewohnt und befindet sich im bezugsfertigen Zustand.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 129,83 m²)

- Einladender Flur – 18 m²
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin – 33,8 m²
  und Zugang zur ca. 18,5 m² großen Terrasse
- Esszimmer – 13,2 m²
- Küche – 16,1 m²
- Schlafzimmer 1 – 18,1 m²
- Schlafzimmer 2 – 19,1 m²
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche – 9,6 m²
- Separates WC – 1,93 m²

Eine elegante Eichentreppe führt ins Obergeschoss.

Obergeschoss (ca. 138,4 m²)

- Flur – 16,4 m²
- Großzügiger Wohn-/Schlafbereich – 38 m²
- Zimmer 2 – 15,5 m²
- Zimmer 3 – 16,9 m²
- Zimmer 4 – 20 m²
- Badezimmer – 7,4 m²
- Separates WC – 2,7 m²
- Große Küche mit Essbereich / Hauswirtschaftsraum – 21,5 m²

Kellergeschoss (ca. 65 m²)

- Heizungsraum – 8,9 m²
- Großer Lagerraum – 50,1 m²
- Vorratskammer – 6 m²

Das Kellergeschoss ist ebenfalls über einen separaten Außenzugang erreichbar.

Energieeffizienz

- Endenergiebedarf (EK): 117,29 kWh/m²*Jahr
- Energieverbrauch EU: 68,26 kWh/m²*Jahr
- CO_2-Emissionen: 0,02 t CO_2/m²*Jahr
- Anteil erneuerbarer Energien an Endenergiebedarf: 28,9 %

Entdecken Sie ein Zuhause voller Licht, Raum und Möglichkeiten – ideal für alle, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und eine ausgezeichnete Lage legen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung vorzustellen.

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Lage: Bukowo, Stettin
Wohnfläche: 315,60 m²
Grundstücksfläche: 653,00 m²
Gesamtfläche: 315,60 m²
Baujahr: 2023

Zustand des Hauses: Sehr guter Zustand
Bauweise: Sonstiges (nicht näher spezifizierter Wandbaustoff)
Anzahl der Badezimmer: 2
Etagenanzahl (einschließlich Erdgeschoss): 2
Unterkellerung: Voll unterkellert

Dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Teil des Stadtviertels Bukowo und bietet großzügige 315,60 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 653 m².

Die Immobilie wurde 2023 in einem sehr guten Standard errichtet und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Sie bietet ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit zwei Vollgeschossen und einem vollständig unterkellerten Bereich – ideal für Haushalts-, Hobby- oder Lagerräume.

Im Haus befinden sich zwei komfortable Badezimmer, was den Alltag für größere Familien oder Gäste erleichtert. Die Bauweise wurde mit hochwertigen und langlebigen Materialien umgesetzt, was sowohl Energieeffizienz als auch Wohnkomfort gewährleistet.

Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien – sei es zur Erholung, als Spielfläche oder für gärtnerische Gestaltungsideen.

Nebenkosten:
– Monatlicher Stromabschlag: €250 (PLN 1.060)
– Monatlicher Gasabschlag: €200 (PLN 848)

Ein ideales Angebot für Käufer, die Wert auf Qualität, modernes Wohnen und eine ruhige Lage im Stadtgebiet von Stettin legen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.