



## **Reihenhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage von Stettin-Bukowo**

**241,000 € (1,020,000 PLN)**

Baujahr 2019 5 Zimmer ~123 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Attraktives Reihenhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Bukowo**

Zum Verkauf steht ein äußerst funktional gestaltetes Reihenhaus in der beliebten und ruhigen Wohngegend Bukowo. Das Haus befindet sich in einem abgeschlossenen, gepflegten Wohnkomplex und bietet neben einem großzügigen Garten auch drei Stellplätze – eine seltene Kombination, die sowohl Komfort als auch Funktionalität garantiert.

#### **Immobiliedetails:**

- Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>

- Grundstück: große Eckparzelle
- Baujahr: 2019
- Zustand: Rohbau (entwicklungsbereit)

## Raumaufteilung:

- Flur / Eingangsbereich
- Geräumige Küche
- Gäste-WC
- Heller Wohnbereich mit möglichem Kaminanschluss und direktem Zugang zum großen Garten
- 3 Schlafzimmer
- Großes Badezimmer im Obergeschoss
- Offene Galerie (Maisonette-Stil), ausbaubar zu einem weiteren Schlafzimmer und einem zweiten Badezimmer
- Zugang zur Sonnenterrasse direkt aus zwei Schlafzimmern

Die offene Galerie bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die zusätzlichen Platz für ein Büro, Gästezimmer oder ein weiteres Bad benötigen.

## Ausstattungsmerkmale:

- Betonfundamente und unterirdische Abwasserleitungen
- Horizontale Feuchtigkeitssperre und vertikale Wärmedämmung an den Fundamentwänden
- Tragende Innen- und Außenwände aus Ziegelsteinen
- Betontreppe im Innenraum
- Holzdachkonstruktion mit Dachziegeldeckung
- Massive Schornsteine für Lüftung, Rauchgas und Kamin
- Stahl- bzw. PVC-Dachrinnen und Fallrohre
- Zwei-Kreislauf-Gastherme mit Wochenprogrammierung
- Außendämmung mit Fassadenstyropor
- Einfriedung des Grundstücks inklusive
- Fußbodenheizung in beiden Bädern (Erd- und Obergeschoss)
- Vier Dachflächenfenster für zusätzliches Tageslicht

- Vergrößerte Öffnung zur Galerie für den Einbau einer Treppe vorbereitet

## Besondere Vorteile:

- Großzügiges Eckgrundstück
- Drei Stellplätze auf dem Grundstück
- Große Terrasse mit Zugang von zwei Schlafzimmern
- Freundliche und harmonisch gestaltete Wohnsiedlung

Diese Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage, viel Platz zur individuellen Gestaltung und ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die ein Zuhause mit Potenzial in einem familienfreundlichen Umfeld suchen.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung dieser besonderen Immobilie ein!

## Details

**Immobilienart:** Reihenhaus

**Stadtteil / Wohngebiet:** Bukowo

**Gesamtfläche:** 123,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 266,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 123,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Reihenmittelhaus

**Baujahr:** 2019

**Ausstattungsstandard:**

Neubauzustand (vom Bauträger)

**Gebäudezustand:** Hervorragend /  
Neuwertig

**Bauweise / Wandmaterial:** Ziegel  
(Keramikziegel)

**Küche:** Separate Küche mit Fenster

**Küchenfläche:** 15,81 m<sup>2</sup>

**Badezimmeranzahl:** 2

**Badezimmerflächen:** 2,96 m<sup>2</sup> und  
6,04 m<sup>2</sup>

**Anzahl separater WCs:** 1

**Zimmergrößen:**

- Wohnzimmer: 29,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 13,98 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 7,80 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 10,77 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: 21,38 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl.  
Erdgeschoss):** 2

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Dacheindeckung:** Betondachziegel

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

Dieses moderne Reihenmittelhaus im beliebten Stadtteil Bukowo bietet eine Wohnfläche von 123 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es wurde im Jahr 2019 in Massivbauweise (Keramikziegel) errichtet und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

Das Haus verfügt über eine helle, separate Küche mit Fenster und großzügiger Fläche von 15,81 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst zwei stilvolle Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Zimmer sind

durchdacht geschnitten und bieten viel Platz für Familienleben oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Wohnzimmer mit 29 m<sup>2</sup> sowie das große Zimmer mit 21,38 m<sup>2</sup> – ideal als Hauptschlafzimmer oder Homeoffice mit viel Licht.

Der Außenbereich bietet mit einem eigenen Garten und einer Garage zusätzlichen Komfort. Die Betondachziegel bieten einen langlebigen Witterungsschutz. Strom- und Gasanschlüsse sind vorhanden.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger, gut angebundener Wohnlage von Szczecin (Bukowo) suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   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.



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.

Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

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.