



## **Zweifamilienhaus mit Panoramablick in Stettin – Ideal für Familie und Homeoffice**

**531,000 € (2,250,000 PLN)**

Baujahr 2004    8 Zimmer    ~352 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Zweifamilienhaus mit Panoramablick auf Szczecin – Ideal für  
Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Zweifamilienhaus mit herrlichem Blick auf die Stadt Szczecin. Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Stadtteil Bukowo und bietet zugleich eine schnelle Anbindung ins Zentrum.

#### **Zwei unabhängige Wohneinheiten – maximale Flexibilität**

Das Haus besteht aus zwei komplett eigenständigen Wohneinheiten, jeweils mit separatem Eingang, eigenem Gartenbereich und eigenem Garagenplatz. Diese clevere Aufteilung eignet sich perfekt für mehrgenerationale Familien,

zusammenlebende Verwandte oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Egal ob Sie mit Großeltern, erwachsenen Kindern oder Geschäftspartnern zusammenleben möchten – dieses Haus bietet genug Raum und Privatsphäre für alle.

### Großzügige Wohnfläche mit durchdachter Planung

- **Gesamtfläche:** 351,93 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 283,80 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 628,00 m<sup>2</sup>
- **Etagenzahl:** 2 Etagen inklusive Erdgeschoss

Die Immobilie wurde im Jahr 2004 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Sie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung für gehobene Wohnansprüche.

Jede Wohneinheit verfügt über ihren eigenen Eingang, womit Komfort und Unabhängigkeit gewährleistet sind.

### Wohnkomfort & Ausstattung

- **Hausart:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 2004
- **Bauweise:** massive Ziegelkonstruktion
- **Zustand der Immobilie:** Hervorragend gepflegt – bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf
- **Garage:** Ja, mit 2 Garagenstellplätzen

Das Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als Zuhause für zwei Familien oder mit separatem Arbeitsbereich für ein Geschäftsmodell direkt am Wohnort.

### Ihr neues Zuhause mit Weitblick

Genießen Sie die Ruhe einer familienfreundlichen Nachbarschaft in Bukowo und gleichzeitig den traumhaften Fernblick über die Stadt Szczecin direkt von Ihrem Grundstück aus. Die Umgebung überzeugt durch ihre Naturnähe, gute Infrastruktur und eine angenehme Atmosphäre.

### Lassen Sie sich begeistern

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnqualität auf höchstem Niveau. Finden Sie hier nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause für Generationen – oder einen Ort, an dem Sie Wohnen und Arbeiten optimal verbinden können.

## Details

### Doppelhaushälfte in Bukowo – Perfekter Zustand und hochwertige Ausstattung

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Bukowo und überzeugt durch ihre durchdachte Bauweise sowie ihren sehr guten Standard.

#### Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 351,93 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 283,80 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 628,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2004
- **Hausart:** Doppelhaushälfte
- **Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Garagenplätze:** 2
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Zustand des Gebäudes:** Ideal

#### • **Standard der Ausstattung:**

Sehr gut

Diese Immobilie verfügt über großzügige Wohnräume und eine hervorragende Raumaufteilung, die sowohl für Familien als auch für Paare mit hohem Platzanspruch ideal ist. Die modernen

Ausstattungsmerkmale sorgen für ein komfortables Wohngefühl.

Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Ein schön angelegtes Grundstück mit einer Fläche von 628 m<sup>2</sup> ergänzt das Angebot – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder einfach zum Entspannen im Freien.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung, mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegende Infrastruktur.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein hochwertiges Zuhause in bester Lage suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

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.

**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.