



## Modernes Reihenendhaus mit Garten in ruhiger Lage in Stettin-Bukowo von 2019

**305,000 € (1,290,000 PLN)**

Rok budowy 2019 5 Pokoje ~103 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Attraktives Reihenendhaus mit Garten in ruhiger Lage – Baujahr 2019

Zum Verkauf steht ein modernes Reihenendhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> (gemäß Grundbuch ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche), gelegen im beliebten Stadtteil Bukowo. Das im Jahr 2019 errichtete Haus bietet komfortables Wohnen auf drei Ebenen und verfügt über eine Garage im Haus mit einer Fläche von ca. 16 m<sup>2</sup>.

#### Highlights der Immobilie:

- Ruhige und grüne Wohngegend
- Helle, sonnige Räume

- Gepflegte Wohnanlage mit Schranken-Zufahrt und mehreren Stellplätzen vor dem Haus
- Gepflasterte Zufahrtsstraße
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Busverbindungen in kurzer Laufdistanz)

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

#### **Erdgeschoss:**

- Garage ca. 16 m<sup>2</sup> mit hochwertigem Wiśniowski-Tor
- Flur ca. 4 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich (Windfang) mit Einbauschränk ca. 5 m<sup>2</sup>
- Heller Wohnbereich mit Kamin (ca. 22 m<sup>2</sup>) und Zugang zum ca. 130 m<sup>2</sup> großen sonnigen Garten
- Offene Küche in gehobener Ausstattung mit modernen Einbaugeräten (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC ca. 3 m<sup>2</sup>

Eine stilvolle Eichentreppe führt in die oberen Etagen.

#### **1. Obergeschoss:**

- Flur ca. 6 m<sup>2</sup>
- Zwei Zimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer ca. 14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne ca. 6 m<sup>2</sup>

#### **2. Obergeschoss:**

- Großzügiger, offener Raum mit viel Tageslicht, Einbauschränken in den Dachschrägen und zusätzlichem Stauraum
- Möglichkeit zur Unterteilung in zwei separate Zimmer

#### **Zusätzliche Merkmale:**

- Kunststofffenster, im Wohnzimmer mit Schiebetür
- Sicherheitstür
- Vorbereitetes Alarmsystem

- Alle Medien vorhanden: Gas, Strom, Wasser, Abwasser
- Gaszentralheizung
- Geringe Betriebskosten

### **Garten und Außenbereich:**

Der liebevoll gestaltete Garten mit ca. 130 m<sup>2</sup> Fläche lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein. Ideal für Familien oder Gartenliebhaber.

### **Bemerkungen:**

Die Immobilie wird gemäß der Fotodokumentation ausgestattet übergeben. Ideal für alle, die eine moderne, gepflegte und bezugsfertige Immobilie suchen.

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

## **Szczegóły**

**Immobilienart:** Reihenhaus

**Stadtteil:** Bukowo

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

**Grundstücksform:** Rechteck

**Grundstücksfläche:** 184,00 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** 103,46 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 103,46 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform Grundstück:** Eigentum

(Anteil: 1)

**Baujahr:** 2019

**Bauweise:** Ytong

**Stockwerke (inkl. EG):** 1

**Dachboden:** Ausgebaut

**Dachdeckung:** Keramikziegel

### **Zimmerflächen:**

- Wohnzimmer: 29 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 14 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3: 11 m<sup>2</sup>

- Zimmer 4: 8 m<sup>2</sup>

- Dachgeschosszimmer: 25 m<sup>2</sup>

### **Bad:**

- Anzahl: 1

- Fläche: 6 m<sup>2</sup>

- Ausstattung: Badewanne, Waschbecken,

Waschmaschine, WC,

Handtuchheizkörper

### **WC (separat):**

- Anzahl: 1

- Fläche: 3 m<sup>2</sup>

### **Küche:**

- Typ: Offene Einbauküche (Küchenzeile)

- Ausstattung: Kühlschrank, Mikrowelle,

Geschirrspüler, Backofen

### Heizung und Versorgung:

- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: Fernwärme
- Stromanschluss: Ja
- Starkstrom (400 V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Wasseranschluss: Stadtwasser
- Abwasser: Kanalisation

### Technische Ausstattung:

- Internetanschluss: Ja
- Kabelfernsehen: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

- Alarmanlage: Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Laminat

**Balkon:** 1 Balkon, ca. 6 m<sup>2</sup>

**Garten:** Ja

**Eingezäunt:** Ja (Maschendrahtzaun)

**Kamin:** Ja

**Garage:** Ja (1 Stellplatz)

**Zustand:** Sehr guter Zustand

**Standard:** Neuwertig – bezugsfertig

**Altpreis:** 1.339.000 PLN

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   Garten   Kamin   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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41