



## Moderne 4-Zi.-Wohnung mit Garten in Stettin-Bukowo – aufgeteilt in 2 Einheiten

**183,000 € (780,000 PLN)**

Rok budowy 2023    4 Pokoje    ~67 m<sup>2</sup>

### Opis

**Attraktive Kapitalanlage mit zwei unabhängigen Wohneinheiten – komplett möbliert**

In der beliebten und grünen Wohngegend Bukowo im Norden von Stettin steht eine moderne 4-Zimmer-Wohnung zum Verkauf, die aktuell in zwei separate, unabhängige Wohneinheiten mit eigenen Eingängen aufgeteilt ist – eine ideale Lösung für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenhaushalte.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 67,43 m<sup>2</sup>. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die ursprüngliche 4-Zimmer-Aufteilung gegen einen Aufpreis von €930 (PLN 4.000) wiederherzustellen (inkl. Rückbau der Küche, Entfernung der Eingangstüren sowie Nachbearbeitung der Türrahmen).

### Zusätzliche Vorteile der Immobilie:

- **Privater Garten:** ca. 90–100 m<sup>2</sup> in westlicher Ausrichtung – perfekt für entspannte Nachmittage im Grünen.
- **Parkplätze:** Zwei eigene Außenstellplätze sind gegen einen Aufpreis von €9.330 (PLN 40.000) erhältlich.

### Ausstattung und Aufteilung beider Wohnungen:

- Jede Einheit verfügt über ein Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer.
- Die Wohnungen werden inklusive der auf den Fotos sichtbaren Möblierung verkauft – sofort bezugsbereit oder vermietbar.
- Glatte, gestrichene Wände sowie hochwertige Bodenbeläge: Fliesen in Bad und Küche – pflegeleicht und stilvoll.

### Technische Details:

- Das Gebäude wurde aus massiven, wärmegeprägten Blöcken errichtet – 15 cm Dämmung an der Fassade.
- Dächer gedeckt mit Dachziegeln und mit 30 cm Mineralwolle gedämmt.
- Dreifach verglaste Fenster sorgen für exzellenten Schallschutz und hohe Energieeffizienz.
- Fußbodenheizung in allen Zimmern mit individuellen Thermostaten plus Warmwasserbereitung – betrieben über eine moderne Wärmepumpe.

### Lage – lebensnah & grün

Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Lage mit schneller Anbindung an wichtige Verkehrslinien und einem breiten Angebot an Infrastruktur:

- In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Aldi, Lidl, Galeria Pólnoc, OBI und Rossmann.
- Schulen, Kindergärten, sowie öffentlicher Nahverkehr (Linien 101, 63, 107) sind fußläufig erreichbar.
- Viele Erholungsmöglichkeiten im Grünen, darunter Wälder und ausgedehnte Naturgebiete.

Eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, ruhiger Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Ideal für Vermietung, Eigennutzung oder als Mehrgenerationenlösung** – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 02.02.2025

**Stadtteil / Wohngebiet:** Bukowo

**Gesamtfläche:** 67,43 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Perfekter Zustand

**Gebäudestatus:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Porenbeton

**Küchentyp:** Offene Küche

**Zufahrtsstraße:** Ortsstraße

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Warmwasserversorgung:** –

**Heizung:** Wärmepumpe

**400V Starkstromanschluss:** Ja

**Internetzugang:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Ausrichtung Süd:** Ja

**Ausrichtung West:** Ja

**Lage:**

Diese komfortable und energieeffiziente

Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes, das 2023 erbaut wurde. Sie liegt im beliebten Stadtteil Bukowo und bietet eine ruhige Umgebung, ideal für Familien und alle, die naturnah wohnen möchten.

### **Umgebung:**

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Ein Waldgebiet – ideal für Spaziergänge und Erholung
- Ein Kindergarten
- Eine Grundschule
- Ein öffentlicher Spielplatz
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### **Ausstattung & Komfort:**

Die Wohnung zeichnet sich durch einen sehr hohen Standard aus. Sie verfügt über:

- Eine moderne, offene Küche
- Kunststofffenster, die für gute Wärme- und Schalldämmung sorgen
- Eine energieeffiziente Wärmepumpe für die Heizung

- Internetanschluss und 400V-Strom
- Einen eigenen Garten
- Eine Garage
- Eine schöne Süd- und Westausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt

Dieses Wohnobjekt vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lage und durchdachter Ausstattung. Ideal für alle, die eine ruhige, komfortable und zukunftsfähige Immobilie suchen.

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss   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.

## 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