



## **Vielseitiges Einfamilienhaus mit Wintergärten und Gewerbefläche in Stettin-Warszewo**

**447,000 € (1,899,000 PLN)**

Baujahr 1992 6 Zimmer ~390 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

### **Einzigartiges Einfamilienhaus mit Wintergärten und Geschäftspotential in Warszewo**

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Haus im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin! Dieses außergewöhnliche Objekt vereint komfortables Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Freiberufler oder Investoren.

### **Hauptmerkmale der Immobilie:**

- **Gesamtfläche:** ca. 390 m<sup>2</sup> (Nutzfläche: ca. 285 m<sup>2</sup>)
- **Grundstücksfläche:** 334 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1992, Dach ab 2000 neu gedeckt mit Roben-Keramikziegeln

- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise, zusätzlich gedämmt mit Mineralwolle

### **Ein echtes Highlight:**

Drei Wintergärten bieten das ganze Jahr über entspannte Momente: zwei beheizte Wintergärten (30 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 16 m<sup>2</sup> im Obergeschoss) mit getönten Scheiben und Aluminiumrahmen sowie ein unbeheizter Wintergarten (12 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss.

### **Vielseitige Nutzung möglich:**

Das Erdgeschoss eignet sich ideal zur geschäftlichen Nutzung. Hier finden Sie einen komplett ausgestatteten Gastronomiebereich mit separatem Eingang sowie eigener Stromversorgung (400V-Anschluss). Insgesamt stehen ca. 98 m<sup>2</sup> Gewerbefläche bereit, darunter ein 20 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit WC und ein rund 30 m<sup>2</sup> großer Wintergarten. Die Küche ist vollständig eingerichtet, inklusive Barbereich.

### **Wohnbereich auf zwei Ebenen:**

- **1. Obergeschoss:**
  - Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und stilvoller Gips-Stuckdecke
  - Essbereich mit Zugang zum warmen Wintergarten – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für Familienfeiern
  - Separate Küche
  - Zwei Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- **2. Obergeschoss:**
  - Große Master-Schlafzimmer
  - Büro-/Arbeitszimmer mit Zugang über eine Wendeltreppe zum ausgebauten Dachboden
  - Kleiner Raum, derzeit als Fitnessbereich genutzt
  - Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC
  - Eigene Sauna für entspannte Stunden

### **Ausstattung & Highlights:**

- Zwei stilvolle Kamine, einer davon mit handgefertigter Keramik aus

Krotoszyn

- Robuste Holztreppen (Betonkern mit Holzverkleidung)
- Bodenbeläge aus Eichenholz in Wohnräumen
- Holz-Innentüren, hochwertige Fenster mit niedriger Wärmedurchlässigkeit und Aluminiumrollläden
- Decken mit Alabastergips-Stuck im Wohnzimmer und Essbereich
- Gasanschluss, Internet, Videoüberwachung vorhanden
- Neues Buderus-Heizsystem aus dem Jahr 2020

**Außenbereich:**

Ein geschlossener Blechgarage, mit Holz verkleidet, sowie ein Carport bieten Parkmöglichkeiten für ein Fahrzeug und schützen vor Witterung.

**Raumhöhen:** - Erdgeschoss: 3,4 m

- 1. Obergeschoss: 2,4 m
- 2. Obergeschoss: 2,2 m

**Energiekennwerte:**

- EU = 55,5 kWh/(m<sup>2</sup>·Jahr)
- EK = 79,3 kWh/(m<sup>2</sup>·Jahr)
- EP = 88,7 kWh/(m<sup>2</sup>·Jahr)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 0,01612 t/(m<sup>2</sup>·Jahr)

Diese vielseitige Immobilie befindet sich im Herzen von Warszewo mit hervorragender Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel. Ob als großzügiges Familienhaus oder kombinierte Wohn- und Arbeitsimmobilie – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

**Richtpreis:** €470.400 (PLN 1.999.000) – Preis verhandelbar!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.  
Dieses Haus wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden!

Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 390,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 334,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 285,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 1992

**Ausstattungsstandard:** Gut

**Gebäudestatus:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 3

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Stromanschluss:** Ja

**Starkstrom (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:**

Keramikdachziegel

**Dachboden:** Ausgebaut

**Garage:** Ja

**Anzahl Garageplätze:** 1

**Sauna:** Ja

**Kamin:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 1

**Badezimmerausstattung:** Dusche,  
Badewanne

**Frühere Preisangabe:** €470.400  
(PLN 1.999.000)

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage   Kamin   Terrasse   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.