Immobilien in Westpommern

#419364

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage in Stettin-Warszewo

374,000 € (1,590,000 PLN)

Baujahr 2004 7 Zimmer ~140 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten einer gepflegten Einfamilienhaussiedlung in Warszewo erwartet Sie dieses sehr gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2004 mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem großzügigen Grundstück von 688 m². Eine ideale Kombination aus Ruhe, Nähe zur Natur und guter Anbindung an die Stadt.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Heller, geräumiger Wohnbereich mit Essplatz, Zugang zum Garten sowie zur überdachten Terrasse im Stil eines Wintergartens – perfekt für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit. - Separate Küche mit Fenster (10,6 m²), ausgestattet mit Elektroherd, Spüle, Einbaumöbeln, Kühlschrank

mit Gefrierfach, Geschirrspüler und zusätzlicher Speisekammer. - Schlafzimmer mit Zugang vom Wohnzimmer. - Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. - Eingangsbereich mit praktischem Einbauschrank.

Obergeschoss: - Drei Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Zimmer bestehend aus einem Wohnbereich mit Sofa und TV sowie einem anschließenden Arbeitsbereich. - Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Waschmaschine. - Begehbarer Kleiderschrank. - Teilweise überdachte Terrasse mit Zugang aus dem Obergeschoss. - Vom Wohnzimmer im Obergeschoss führt eine Treppe zu einem ausgebauten Dachboden mit zusätzlichem Schlafbereich.

Ausstattung und Highlights

- Klimaanlage im Wohnzimmer.
- Geschmackvolle Laminatböden in den Zimmern, glatte und gestrichene Wände und Decken.
- Alarmanlage im gesamten Haus.
- Zwei überdachte Stellplätze: eine Garage und ein Carport mit Gartenmöbeln – ideal auch bei Wind oder Regen.
- Weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.
- Sonniger Garten mit vielen bepflanzten Bereichen – ein idealer Rückzugsort.
- Individuelle Gasheizung für Warmwasser und Heizung.
- Anschlüsse an alle städtischen Versorgungsnetze: Strom, Wasser, Gas, Kanalisation.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach – für eine Reduzierung Ihrer Stromkosten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Warszewo – ein Stadtteil, der durch seine ruhige Atmosphäre besticht und dennoch hervorragend angebunden ist. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (Biedronka, Żabka) sowie Schulen und weitere Infrastruktur sind schnell erreichbar.

Monatliche Energieeinsparungen

Dank der installierten Photovoltaikanlage profitieren Sie von dauerhaft geringeren Stromkosten. Ein nachhaltiger Mehrwert für Ihr neues Zuhause.

Lassen Sie sich von diesem liebevoll gestalteten Haus begeistern und entdecken Sie Ihren neuen Lieblingsort! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus
Stadtteil: Warszewo
Gesamtfläche: 140,00 m²
Grundstücksfläche: 688,00 m²
Wohnfläche: 160,00 m²
Baujahr: 2004
Bauweise: Freistehend
Gebäudestandard: Sehr gut
Gebäudezustand: Sehr gut
Wandmaterial: Sonstiges
Anzahl Etagen (einschließlich Erdgeschoss): 1

Räume:
- Wohnzimmer: 28 m²
- Schlafzimmer: 12 m²
- Zimmer: 7 m²

Küche:
- Typ: Mit Fenster
- Fläche: 10,6 m²
- Ausstattung: Kühlschrank, Geschirrspüler, Elektroherd, Backofen

Badezimmer:
- Anzahl: 2
- Fläche: 5 m² und 3 m²
- Ausstattung: Waschmaschine, WC, Dusche, Badewanne

Zusätzliche Ausstattung:
- Klimaanlage
- Kamin
- Terrasse (1 vorhanden)
- Garten
- Ankleidezimmer
- Garage (1 Stellplatz)

Versorgung:
- Stromanschluss
- Gasanschluss

Dachbedeckung: Bitumenschindeln

Eigenschaften der Immobilie

Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.