Immobilien in Westpommern

#419389

Familienidylle in Stettin: Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

446,000 € (1,895,000 PLN)

Baujahr 2003 5 Zimmer ~174 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin.

Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 174,10 m²
- **Grundstücksgröße:** 776 m²
- **Baujahr:** 2003
- **Bauweise:** Massivbau mit porotherm Ziegeln
- **Zustand:** Sehr guter, gepflegter Zustand
- **Heizung:** Gaszentralheizung

- **Fenster:** Mahagoniholz mit moderner Verglasung
- **Dach:** Ziegeldach
- **Garage:** Integriert ins Haus
- **Terrasse:** Ja
- **Garten:** Voll angelegt und gepflegt

Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 120,89 m²

- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Offene Küche, modern ausgestattet mit Hochglanzfronten und Holzelementen (erneuert 2019)
- Helles Arbeits-/Gästezimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Eingangsbereich mit Windfang und Flur
- Hauswirtschaftsraum
- Direkter Zugang zur Garage

Obergeschoss – ca. 53,21 m²

- Drei komfortable Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne
- Geräumiger Flur

Ausstattungshighlights

- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten (Kühlschrank, Ofen, Geschirrspüler)
- Holztreppe in elegantem Design
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Alle Medienanschlüsse vorhanden: Wasser, Strom, Gas, Abwasser und Regenwasserkanalisation

Lage

Warszewo zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Stettin. Ruhige Straßen, viel Grün und dennoch eine gute Anbindung an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ein entspanntes Wohnen mit Stadtnähe kombinieren möchten.

Einziehen und Wohlfühlen

Das gesamte Haus besticht durch seinen klaren Grundriss und die durchdachte Raumaufteilung. Die warme Holzästhetik in Kombination mit modernen Elementen verleiht dem Haus ein einladendes, wohnliches Ambiente. Der eingewachsene Garten bietet reichlich Platz zur Erholung im Grünen, für Kinder zum Spielen oder gesellige Abende auf der Terrasse.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses besondere Haus – es bietet Komfort, Stil und Lebensqualität auf hohem Niveau.

Der angegebene Preis beträgt **€468.235 (PLN 1.990.000)**.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
- **Ortsteil:** Warszewo
- **Gesamtfläche:** 174,10 m²
- **Grundstücksfläche:** 776,00 m²
- **Nutzfläche:** 174,10 m²
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 2003
- **Ausstattungsstandard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Keramikziegel
- **Küchentyp:** Offene Küche
- **Anzahl der Bäder:** 2
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Alarmanlage:** Ja
- **Fenstertyp:** Neue Holzfenster
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Garage:** Ja
- **Terrasse:** Ja

- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Frühere Preisvorstellung:** €468.235 (PLN 1.990.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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

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.