



Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in Top-Lage von Stettin-Warszewo

636,000 € (2,700,000 PLN)

Baujahr 2000 6 Zimmer ~220 m²

Beschreibung

Stilvoller Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Lage von Szczecin-Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stadtteil Warszewo – einer ruhigen Oase mit komfortabler Anbindung an das Stadtzentrum von Szczecin.

Das Haus im Überblick:

- **Baujahr:** 2000
- **Wohnfläche:** ca. 220 m² (Erdgeschoss ca. 130 m², Obergeschoss ca. 90 m²)
- **Grundstück:** 1.070 m² in rechteckiger Form
- **Etagen:** 2 (inkl. EG)
- **Garage:** ca. 24 m² mit elektrischem Tor + Überdachter Stellplatz

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Einladender Eingangsbereich
- Separate, hochwertige Küche mit maßgefertigten Einbaumöbeln und modernen Geräten (vor wenigen Jahren erneuert)
- Heller Wohnbereich mit Kamin, großzügiger Deckenhöhe (2,70 m) und Essbereich mit Erkerfenster
- Zugang zur großen überdachten Terrasse mit Markise (ca. 50 m²)
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang (auch als Sommerküche nutzbar)
- Vielseitig nutzbarer Raum – aktuell als Atelier eingerichtet

Obergeschoss:

- Vier Schlafzimmer
- Moderne Badezimmer mit Badewanne, Dusche und separatem Waschbereich
- Ankleideraum
- Zugang zum großzügigem Dachboden mit moderaten Dachschrägen – ausbaufähig

Ausstattungshighlights:

- **Heizung & Warmwasser:** Neuer, effizienter Gas-Brennwertkessel (2023)
- **Kamin:** Hochleistungsfähiger Kamin, beheizt durch den offenen Grundriss große Teile des Hauses
- **Einbruchschutz:** Sicherheitseingangstür, Kunststofffenster mit Rollläden (im EG) und Moskitonetzen (im OG)
- **Smart Home:** Alarmanlage & Überwachungskamera-System
- **Dach:** Solaranlage auf beiden Dachseiten installiert

Garten & Außenbereich:

- Rundum eingezäuntes Grundstück mit elektrischem Einfahrtstor

- Gepflegter Garten mit altem Baumbestand und stimmungsvoller Beleuchtung (Laternen und Gartenleuchten)
- Sitzbereich mit Grillplatz
- Spielzone mit Schaukeln & Hängesofa
- Automatisches Bewässerungssystem
- Separates Gerätehaus

Lage:

Das Haus liegt an einer ruhigen Anliegerstraße in Warszewo – ideal für alle, die Natur genießen möchten, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen:

- Geschäfte, Apotheke, Grundschule, Kindergarten, Schwimmbad, Kirche, Fitnessstudio, Restaurants – **alles fußläufig erreichbar**
- Linienbusse 57, 87, 99 in direkter Nähe
- Große Supermärkte (Netto, Lidl, Biedronka) in ca. 3 Fahrminuten erreichbar
- Wunderschöne Naherholungsgebiete wie die **Wkrzańska-Wälder** oder **Gubałówka** direkt vor der Tür – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder Wintersport

Dieses charmante Haus verbindet städtische Erreichbarkeit mit ländlich-grüner Idylle – perfekt für Familien, Naturfreunde und alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Warszewo!

Details

Art der Immobilie: Einfamilienhaus

Stadtteil: Warszewo

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 220,00 m²

Grundstücksfläche: 1.070,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Nutzfläche: 220,00 m²

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 2000

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küche: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WC: 1

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

Warmwasserquelle: Gastherme -
Zweikreissystem

Heizung: Gaszentralheizung

Abwasser: Öffentliche Kanalisation

Wasserversorgung: Städtisches
Wasser

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Bodenbelag: Paneele

Zaunart: Gemischt

Garage: Ja

Anzahl Garage-Stellplätze: 2

Terrassenfläche: 50,00 m²

In der Nähe befinden sich:

- Park
- Wald
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Haltestelle des öffentlichen
Nahverkehrs
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.