Immobilien in Westpommern

#433652

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Bestlage in Stettin-Warszewo

624,000 € (2,650,000 PLN)

Baujahr 2008 5 Zimmer ~2.500 m²

Beschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage in Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde 2008 erbaut und befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Warschau – im ruhigen, naturnahen Viertel Warszewo, nur wenige Schritte vom Waldkomplex Puszcza Wkrzańska entfernt.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 199 m²
- **Gesamtfläche des Hauses:** ca. 250 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 2.393 m²
- **Gesamtfläche (inkl. zwei Flurstücke):** ca. 2.500 m²

- **Baujahr:** 2008
- **Zustand:** Sehr guter Standard

Erdgeschoss:

- Windfang/Diele
- Hauswirtschaftsraum
- Direkter Zugang zur Doppelgarage
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Zugang zur weitläufigen Terrasse
- Helle, offene Küche mit separater Speisekammer
- Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur

Der Kamin im Wohnzimmer ist mit einem modernen System zur Warmluftverteilung in die oberen Räume ausgestattet und sorgt in Verbindung mit der effizienten Gas-Zentralheizung für wohlige Wärme im ganzen Haus. In allen Räumen außer den Schlafzimmern gibt es eine Fußbodenheizung.

Halbetage:

- Großes Schlafzimmer mit ca. 36 m² Wohnfläche

Obergeschoss:

- Flur
- Drei weitere Schlafzimmer – darunter eine großzügige Hauptsuite mit eigenem Bad und Zugang zum Balkon
- Zwei begehbare Kleiderschränke
- Großzügiges Gäste-Badezimmer
- Ausgebautes Dachgeschoss zur flexiblen Nutzung

Ausstattung & Komfort:

- Moderne Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- Stadtwasser- und Abwasseranschluss
- Starkstromanschluss (400 V)
- Alarmanlage & Türsprechanlage
- Komplett eingezäuntes Grundstück mit Zufahrtstor
- Neue, massive Gartenlaube
- Gepflegter Garten mit reichhaltiger Bepflanzung, ideal zum Entspannen

Lage:

- Ruhiges Wohngebiet mit Einfamilienhäusern
- Gute Anbindung über asphaltierte, beleuchtete Straße
- Nähe zu Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten
- Kurze Entfernung ins Stadtzentrum

Nebenkosten:

- Monatliche Heizkosten ca. **€235 (PLN 1.000)**

Diese einzigartige Immobilie ist ideal für Familien oder alle, die eine Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und Stadtnähe suchen. Überzeugen Sie sich vom Charme und Komfort dieses Hauses und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Stadtteil: Warszewo
Lage des Grundstücks: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 2.500,00 m²
Grundstücksfläche: 2.393,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Wohnfläche: 199,00 m²

Baujahr: 2008
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Gut
Wandmaterial: Ytong
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 3
Zufahrtsstraße: Siedlungsstraße
Etagenanzahl (inkl.

Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: Gastherme, zwei Heizkreise
Heizung: Gaszentralheizung
Stromanschluss: Ja
Starkstrom (400V): Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Öffentliches Abwassersystem
Wasser: Stadtwasseranschluss
Küchenausstattung: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
Sicherheit: Alarmanlage, Gegensprechanlage
Fenster: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Keramikdachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Bodenbeläge: Feinsteinzeug, Terrakotta, Laminat
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 2
Begehbarer Kleiderschrank: Ja
Hauswirtschaftsraum: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Nahversorgung: Geschäft in der Nähe
Bildungseinrichtungen: Kindergarten und Grundschule in der Nähe
Badezimmerausstattung: Badewanne, Fenster, Waschbecken, WC

Nebenkosten:
- Monatliche Betriebskosten ca. €260 (PLN 1.100)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garderobe Kamin Terrasse Garten Balkon

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.