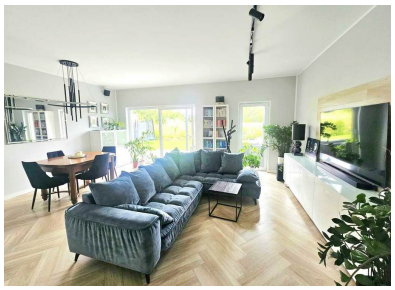
Immobilien in Westpommern

#434281



Modernes Doppelhaus in Stettin-Warszewo mit Garten, Terrasse und Top-Ausstattung

413,000 € (1,749,000 PLN)

Baujahr 2021 5 Zimmer ~146 m²

Beschreibung

Stilvolles Doppelhaus in Warszewo mit moderner Ausstattung und großem Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne, moderne Doppelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten Stadtteil Warszewo. Es bietet höchste Wohnqualität auf einer großzügigen Wohnfläche von 146 m² und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und hochwertige Materialien.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 146 m²
- **Grundstück:** ca. 301 m², rechteckige, flache Fläche – ideal für Gartenliebhaber
- **Baujahr:** 2021

- **Zustand:** Sehr guter, neuwertiger Zustand – sofort bezugsfertig
- **Hausart:** Doppelhaushälfte

Raumaufteilung & Ausstattung:

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, um höchste Funktionalität zu bieten. Auf zwei Etagen (inkl. Erdgeschoss) erwarten Sie helle, großzügige Räume mit praktischer Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die offene Wohnküche mit Essbereich – perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** – sorgt für angenehmes Raumklima
- **Zwei moderne Bäder** – eines auf jeder Etage
- **Offene Wohnküche (Einbauküche optional)**
- **LAN- und TV-Verkabelung im ganzen Haus** – ideal für Homeoffice und moderne Mediennutzung
- **Große Terrasse mit ca. 25 m²** – perfekter Ort für Erholung im Freien

Technik & Energie:

- **Moderne Gas-Zentralheizung (Vaillant, 2-Kreislauf-System)** – effizient und zuverlässig
- **Stadtwasser- und Abwasseranschluss**
- **Strom- und Gasanschluss vorhanden**
- **Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung**
- **Dacheindeckung mit hochwertiger Tondachziegel**

Weitere Vorteile:

- **Garage mit Platz für 1 Fahrzeug**
- **Monitoring & Gegensprechanlage** – für zusätzliche Sicherheit
- **Gemischte Grundstückseinfriedung** – stilvoll und funktional
- **Ruhige, familienfreundliche Lage** – ideal für Paare und Familien

Umgebung:

Die Lage in Warszewo bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.
- Neue Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar
- Die idyllische Wkrzańska-Wälder befinden sich in der Nähe – ideal für Spaziergänge, Fahrradfahren und Naturerlebnisse

Voraussichtliche Übergabe:

Geplant für die **erste Hälfte des Jahres 2026** – individuelle Absprache möglich.

Zögern Sie nicht und entdecken Sie dieses charmante Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorzustellen!

Details

- **Immobilientyp:** Doppelhaushälfte
- **Stadtteil:** Warszewo
- **Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände
- **Gesamtfläche:** 146,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 301,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Nutzfläche:** 146,00 m²
- **Baujahr:** 2021
- **Standard:** Sehr gut
- **Bauzustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Betonblöcke
- **Küchentyp:** Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Warmwasserquelle:** Zweikreis-Gastherme
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Öffentliches Kanalnetz
- **Wasserversorgung:** Öffentliches Wasser
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Keramische Dachziegel

- **Zaunart:** Gemischt
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Terrassenfläche:** 25 m²
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage

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.