



Familienfreundliches Doppelhaus in ruhiger Toplage von Stettin-Warszewo

443,000 € (1,890,000 PLN)

Baujahr 2008 4 Zimmer ~175 m²

Beschreibung

Exklusives Doppelhaus in ruhiger Lage von Szczecin-Warszewo - Perfekt für Familien!

Dieses wunderschön gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2008 befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden Szczecins – dem grünen, familienfreundlichen Warszewo. Umgeben von Natur und mit ausgezeichneter Anbindung an das Stadtzentrum, ist diese Immobilie ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe und städtische Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

Haupteigenschaften

- **Gesamtfläche:** ca. 220 m²

- **Wohnfläche:** ca. 190 m² (inkl. Dachboden mit 30 m²)
- **Grundstück:** 369 m² – rechteckig und voll eingefriedet
- **Raumhöhe:** ca. 2,70 m
- **Baujahr:** 2008
- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise
- **Zustand:** Bezugsfertig, hochwertiger Ausstattungsstandard
- **Heizung:** Fußbodenheizung mit Gas-Brennwertkessel
- **Warmwasser:** Gas
- **Fenster:** PVC mit zertifizierten P3-Sicherheitsverglasungen und einbruchgeschützten Rollläden
- **Dach:** Tondachziegel
- **Garage im Haus integriert** mit elektrischem Tor + 2 Stellplätze auf dem Grundstück
- **Alarmanlage vorbereitet**, Außenbeleuchtung vorhanden
- **TV & Internet:** Digital-TV Anschluss in allen Räumen; Glasfaseranschluss vorbereitet

Grundriss

Erdgeschoss: - Windfang (6 m²)

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (58 m²) mit Zugang zur Terrasse (20 m²)
- Separate Küche (10 m²)
- Gäste-WC (2 m²)
- Gemütlicher Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre

Obergeschoss: - Drei großzügige Schlafzimmer (22, 21 und 17 m²)

- Großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche (17 m²)
- Geräumige Ankleide (8 m²)
- Offener Flur (15 m²)
- Edle Merbau-Holztreppe, bekannt für Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit

- Dachboden:** - Ca. 30 m² mit Fenster, über klappbare Bodentreppe erreichbar
- ideal als Stauraum oder Hobbyraum

Außenbereich

Der Garten ist liebevoll angelegt, mit Bepflanzung entlang des Zauns, die Privatsphäre schafft. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße bietet ein Maximum an Ruhe und Wohnqualität. Eine ideale Umgebung für Familien mit Kindern.

Lage & Umgebung

- **Natur pur:** Puszcza Wkrzańska nur 400 m entfernt – perfekt für Spaziergänge, Radfahren und Erholung
- **Infrastruktur:**
 - Supermarkt Biedronka ca. 1 km
 - Neue Grundschule ca. 1,5 km entfernt
 - Cafés, Apotheke, Bäckerei, Yoga-Studio, Arztpraxis in Laufentfernung
 - Mehrere Kindergärten in der Umgebung
 - Aktivitätsmöglichkeiten in der Nähe: Gubałówka, Badesee Głębokie über die nahegelegene Miodowa-Straße erreichbar
- **Öffentlicher Nahverkehr:** Bushaltestellen der Linien 92 & 87 in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Dieses charmante Haus ist sofort bezugsbereit und bietet nicht nur genügend Raum zum Leben, sondern auch eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht – fernab vom Lärm und doch nah genug am Zentrum von Szczecin.

Für Naturliebhaber, Familien und alle, die großzügiges Wohnen in bester Wohnlage schätzen, ist diese Immobilie ein echter Geheimtipp. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Lage: Warszewo, ebenerdiges Grundstück

Baujahr: 2008

Gesamtfläche: 175,00 m²

Wohnfläche: 170,00 m²

Grundstücksfläche: 369,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Anzahl Etagen (inkl. EG): 1

Zimmergrößen: 58 m², 22 m², 21 m², 17 m²

Anzahl Badezimmer: 2

Zustand von Haus und

Ausstattung: Ideal

Bauweise: Ziegel

Dachdeckung: Dachziegel

Fenster: Kunststofffenster

Fußbodenbeläge: Paneele, Parkett, Feinsteinzeug

Küche: Offen gestaltet

Terrasse: 20 m²

Garage: Ja, 1 Stellplatz

Heizung und Energieversorgung:

- Warmwasser über Gas (2-Kreislauf-Heizsystem)
- Fußbodenheizung
- Strom- und Gasanschluss vorhanden
- Stadtwasser
- Stadtkanalisation

Sicherheit: Videoüberwachung vorhanden

Einfriedung: Mix aus verschiedenen Materialien

Lage und Infrastruktur:

- Park, Wald und See in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Gastronomiebetriebe und Bank in unmittelbarer Umgebung
- Kindergarten, Vorschule, Grundschule und städtische Verkehrsanbindung in der Nähe
- Fitnessstudio, Spielplatz und Krankenhaus ebenfalls in der Nähe

Sonstiges:

Ausgezeichnete Lage in Warszewo mit schneller Erreichbarkeit aller städtischen Einrichtungen. Hochwertig ausgestattetes und instandgehaltenes Objekt, ideal für Familien.

Eigenschaften der Immobilie

Gas 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.