



## Familienidylle in Stettin: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in Warszewo

**519,000 € (2,199,000 PLN)**

Baujahr 1998   8 Zimmer   ~245 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage – Szczecin, Warszewo**

Willkommen in diesem großzügigen, freistehenden Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen von Szczecin – Warszewo. Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten, abgeschlossenen Wohngebiet in der Nähe der ul. Rostocka und Korony Północnej – eine ideale Wohngegend für Familien, die Komfort, Ruhe und eine gute Anbindung suchen.

**Wohnfläche & Grundstück**

Das Haus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Garage mit ca. 35 m<sup>2</sup> sowie einem pflegeleichten Grundstück mit ca. 1.103 m<sup>2</sup> Fläche und rechteckigem Zuschnitt. Das Gebäude wurde 1998 erbaut und vor wenigen Jahren vollständig modernisiert.

**Raumaufteilung****Erdgeschoss:**

- Geräumiger Wohnbereich mit Zugang zur großen Terrasse (40 m<sup>2</sup>) und anschließendem Garten
- Moderne, separate Küche mit Fenster und voll ausgestatteter Einbauküche (hochglänzende MDF-Fronten, alle Elektrogeräte inklusive)
- Zwei stilvolle Badezimmer
- Großzügiger Raum, ideal als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- Separater Bereich im Erdgeschoss mit eigenem Eingang – perfekt als Einliegerwohnung für Familienangehörige oder als Praxis/Büro nutzbar

**Obergeschoss:**

- Drei helle Schlafzimmer, darunter ein Master-Schlafzimmer mit Balkon
- Begehbbarer Kleiderschrank
- Modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung

**Ausgebautes Dachgeschoss:**

- Zusätzlicher Raum mit hoher Nutzungsflexibilität – z. B. als viertes Schlafzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice
- Technikraum/Waschküche mit moderner Heiztechnik

**Ausstattung & Technik**

- Umfangreiche Renovierung: neue Bodenbeläge (Gresfliesen im EG, Paneele in OG und Dachgeschoss)
- Erneuerte Türen und Fenster (auch Dachflächenfenster)
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

- Neue Heizkörper, Warmwasserspeicher und Buderus-Heisanlage
- Alarmanlage mit externer Videoüberwachung
- Fassade frisch gestrichen (2023)

### Außenbereich

Der liebevoll gepflegte Garten wurde über Jahre hinweg professionell durch einen Gärtnerdienst betreut und lädt zu entspannten Stunden ein.

### Garage & Stellplätze:

- Doppelgarage mit automatischen Toren
- Weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem privaten Grundstück

### Besondere Highlights

- Genehmigter, neuer Umbauplan zur Verbindung des Hauses mit dem Garagengebäude ist vorhanden und im Verkauf inkludiert
- Hochwertiger Standard und sehr guter Erhaltungszustand
- Internet, Strom- und Gasanschluss sind vorhanden

Diese Immobilie bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Selbständige, die Wohnen und Arbeiten klar trennen wollen – dank separater Wohn- oder Arbeitsbereiche mit eigenem Zugang. Hier vereinen sich Wohnkomfort, moderne Technik und eine hervorragende Lage in Szczecin-Warszewo.

**Wohnen auf höchstem Niveau - wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!**

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus  
**Stadtteil/Siedlung:** Warszewo  
**Gesamtfläche:** 245,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.103,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 210,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 1998  
**Standard:** Perfekter Zustand

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küche:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 3

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Stellplätze in der Garage:** 2

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 40 m<sup>2</sup> (ca. €4690

[PLN 20.000])

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Terrasse   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**

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.