



## **Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Stettin-Warszewo**

**543,000 € (2,299,000 PLN)**

Baujahr 2000 6 Zimmer ~220 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Attraktives Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Warszewo**

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 750 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohngegend von Szczecin-Warszewo. Die Liegenschaft wurde 2000 erbaut und 2022 umfangreich renoviert. Sie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und einen liebevoll angelegten Garten – ideal für Familien oder alle, die nach einem Rückzugsort im Grünen suchen.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss (ca. 130 m<sup>2</sup>):

- Lichtdurchflutete, offene Küche
- Geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Badezimmer mit WC
- Hauswirtschafts- und Sanitärraum
- Multifunktionsraum – derzeit als Büro, Atelier und zusätzliches Bad mit WC eingerichtet
- Eingangsbereich mit Windfang und Flur

Edle Holztreppen führen in das Obergeschoss.

### Obergeschoss (ca. 90 m<sup>2</sup>):

- Vier komfortable Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Großes Badezimmer mit integrierter Waschküche und Trockenraum
- Flur

Das Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde 2022 umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem: - Fußböden, Türen und Möblierung - Haushaltsgeräte und Gasheizung (modernes, zweikreisiges Gerät) - Dacherneuerung inkl. neuer Dachuntersicht - Fenster (PVC) mit Insektenschutzgittern und einbruchhemmenden Rollläden - Moderne, einbruchssichere Holztüren

Heizung erfolgt über Gas-Zentralheizung und einen Kamin. Die Solarstromanlage auf dem Dach (10 kW) sorgt für niedrige Betriebskosten. Die Immobilie ist an alle städtischen Medien wie Wasser, Strom, Gas und Abwasser angeschlossen.

Ein aktives Alarmsystem mit Videoüberwachung sowie eine Gegensprechanlage sorgen für zusätzliche Sicherheit.

### Außenbereich

Ein Highlight stellt der rund 40 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrassenbereich dar – ideal zum Entspannen, Grillen oder Spielen. Der wunderschön arrangierte Garten ist mit vielfältigen Bepflanzungen, einem Gerätehäuschen und einer kleinen Erholungszone für Kinder und Erwachsene ausgestattet.

Das gesamte Grundstück ist von einem stabilen Metallzaun mit automatischem Einfahrtstor umgeben.

### Park- und Lademöglichkeiten

Zur Immobilie gehört eine geräumige Garage (24 m<sup>2</sup>) im Haus mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Carport. Eine installierte Ladestation für Elektrofahrzeuge unterstreicht den modernen und nachhaltigen Charakter des Hauses.

### Lage

Das Objekt liegt in Warszewo, einem der begehrtesten Stadtteile von Szczecin. Die ruhige, abgeschlossene Wohnstraße ist von viel Grün umgeben – fernab vom Lärm der Stadt und dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Kombination aus idyllischer Lage, durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause sowohl für Familien als auch für Paare, die viel Platz und Komfort schätzen.

### Betriebskosten

Die monatlichen Stromkosten belaufen sich derzeit auf rund €95 (PLN 400). Dank der Photovoltaikanlage ergibt sich ein sehr wirtschaftlicher Betrieb.

---

Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Immobilie persönlich zu besichtigen – erleben Sie selbst den Charme und das besondere Flair dieses Hauses!

## Details

### **Einfamilienhaus in Warszewo – Sehr guter Zustand mit Garten und Garage**

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Lage:** Warszewo, Grundstück in ebener Lage

**Grundstücksfläche:** 750,00 m<sup>2</sup> (quadratisch)

**Gesamtfläche:** 220,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 156,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2000

**Bauweise:** Ytong

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Aufteilung:** - 1 Etage (inkl.

Erdgeschoss)

- 2 Badezimmer

- 1 separates WC

- Küche mit Lichtdurchlass

**Ausstattung:** - Heizung:

Gaskombitherme (2-Kreislauf), Kamin

- Warmwasserbereitung:

Gaskombitherme

- Kunststofffenster

- Dachdeckung: Dachziegel

- Umzäunung: Metallzaun

**Zusätzliche Merkmale:** - Garage

für 1 Auto

- Terrasse: 40 m<sup>2</sup>

- Stromanschluss: ja

- Gasanschluss: ja

- Stadtwasseranschluss: ja

- Stadtkanalisation: ja

- Sicherheit: Alarmanlage und Videoüberwachung

- Gegensprechanlage: ja

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche und schöner Grundstücksgröße in begehrter Lage von Warszewo. Ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Nähe zu städtischer Infrastruktur legen.

## **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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.