



Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Bestlage in Stettin-Warszewo

588,000 € (2,490,000 PLN)

Rok budowy 2010 5 Pokoje ~2.500 m²

Opis

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.

Szczegóły

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)

Cechy nieruchomości

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41