



## Exklusives Einfamilienhaus in Stettin-Warszewo mit Garten, Garage und hochwertiger Ausstattung

**635,000 € (2,690,000 PLN)**

Rok budowy 2015   5 Pokoje   ~274 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvoller Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Warszewo

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in einem gepflegten Wohnviertel auf dem beliebten Warszewo. Das im Jahr 2015 erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 273,9 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von 690 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien, die Komfort, Ruhe und hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen.

#### Highlights des Hauses:

- **Wohnfläche:** ca. 273,9 m<sup>2</sup>

- **Grundstück:** 690 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2015
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Zustand:** sehr gut
- **Dach:** mit Dachziegeln gedeckt

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Im Eingangsbereich befindet sich ein geräumiger Flur mit praktischen Einbauschränken. Der lichtdurchflutete, große Wohnbereich mit Kamin lädt zu gemütlichen Stunden ein. Angrenzend befinden sich die moderne Küche mit maßgefertigter Einbauküche (inklusive aller Elektrogeräte) und eine separate Essecke. Zudem gibt es ein Arbeitszimmer, ein elegantes Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Heiztechnik. Vom Flur aus gelangen Sie direkt in den Hauswirtschaftsbereich sowie in die großzügige Doppelgarage.

#### **Halbgeschoss:**

Eine sehr große und stilvoll eingerichtete Schlafzimmfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bietet maximalen Wohnkomfort und Rückzugsmöglichkeiten.

#### **Obergeschoss:**

Hier finden Sie drei helle Zimmer – eines davon mit Zugang zu einem Balkon – sowie eine begehbare Garderobe und ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und maßgeschneiderten Unterschränken.

#### **Komfortausstattung:**

- Kamin im Wohnzimmer
- Zwei Balkone mit Zugang aus den Schlafzimmern
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Zentralstaubsauger
- Klimaanlage in den Schlafzimmern (Obergeschoss und Halbgeschoss)
- Gepflegter Garten mit üppiger Bepflanzung und automatischer Bewässerung
- Sonnenterrasse mit Zugang vom Wohnzimmer

- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

Diese exklusive Immobilie kombiniert modernes Wohnen mit durchdachter Funktionalität und naturnahem Lebensgefühl. Die ruhige und gehobene Lage auf Warszewo bietet eine hervorragende Lebensqualität sowie gute Anbindung an das Stadtzentrum.

**Kaufpreis:** €562.400 (PLN 2.390.000)

Zögern Sie nicht, diese außergewöhnliche Immobilie kennenzulernen – vielleicht ist dies Ihr neues Zuhause!

## Szczegóły

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
  - **Stadtteil – Wohngebiet:** Warszewo
  - **Gesamtfläche:** 273,90 m<sup>2</sup>
  - **Grundstücksfläche:** 690,00 m<sup>2</sup>
  - **Nutzfläche:** 273,90 m<sup>2</sup>
  - **Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum
  - **Haustyp:** Freistehend
  - **Baujahr:** 2015
  - **Ausstattungsstandard:** Sehr gut
  - **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
  - **Wandmaterial:** Ziegel
  - **Küchentyp:** Mit Fenster
  - **Anzahl der Badezimmer:** 2
  - **Anzahl der WCs:** 2
  - **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
  - **Telefonanschluss:** Ja
  - **Stromanschluss:** Ja
  - **Gasanschluss:** Ja
  - **Dacheindeckung:** Dachziegel
  - **Garage:** Ja
  - **Anzahl der Garagenplätze:** 2
  - **Garten:** Ja
  - **Ankleidezimmer:** Ja
  - **Kamin:** Ja
- Frühere Preisangabe:** €562.400 (PLN 2.390.000)

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Kamin 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