



## Familienfreundliches Doppelhaus in ruhiger Toplage von Stettin-Warszewo

**446,000 € (1,890,000 PLN)**

Rok budowy 2008    4 Pokoje    ~175 m<sup>2</sup>

### Opis

**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 ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum, ist diese Immobilie ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe und städtische Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

### Haupteigenschaften

- **Gesamtfläche:** ca. 220 m<sup>2</sup>

- **Wohnfläche:** ca. 190 m<sup>2</sup> (inkl. Dachboden mit 30 m<sup>2</sup>)
- **Grundstück:** 369 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>)

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

#### **Obergeschoss:** - Drei großzügige Schlafzimmer (22, 21 und 17 m<sup>2</sup>)

- Großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche (17 m<sup>2</sup>)
- Geräumige Ankleide (8 m<sup>2</sup>)
- Offener Flur (15 m<sup>2</sup>)
- Edle Merbau-Holztreppe, bekannt für Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit

**Dachboden:** - Ca. 30 m<sup>2</sup> 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, Badensee 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!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Lage:** Warszewo, ebenerdiges Grundstück

**Baujahr:** 2008

**Gesamtfläche:** 175,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 170,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 369,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Anzahl Etagen (inkl. EG):** 1

**Zimmergrößen:** 58 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup>

**Anzahl Badezimmer:** 2

**Zustand von Haus und Ausstattung:**  
Ideal

**Bauweise:** Ziegel

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußbodenbeläge:** Paneele, Parkett,  
Feinsteinzeug

**Küche:** Offen gestaltet

**Terrasse:** 20 m<sup>2</sup>

**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.

## Cechy nieruchomości

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.

## 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