



## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Lage von Stettin-Warszewo

**449,000 € (1,900,000 PLN)**

Rok budowy 1930   5 Pokoje   ~115 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Freistehendes Einfamilienhaus in begerter Lage in Szczecin-Warszewo

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in einer der exklusivsten Gegenden Szczecins – dem ruhigen und grünen Stadtteil Warszewo. Die Kombination aus einer ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zur Natur und hohen Lebensqualität macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl als Eigenheim als auch als Investition mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

### Lage

Das Haus befindet sich in direkter Nähe zum Naturgebiet Puszcza Wkrzańska, dem Głębokie-See, zahlreichen Spazierwegen, Radstrecken und Erholungsflächen. Gleichzeitig ist die Anbindung an das Stadtzentrum schnell und bequem – ideal für alle, die naturnahe Ruhe mit urbanem Komfort verbinden möchten.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Parks, Spielplätze, gastronomische Angebote und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### Grundstück und Außenbereich

Das großzügige Grundstück mit etwa 1.134 m<sup>2</sup> ist rechteckig geschnitten und von hohen Bäumen umgeben – Privatsphäre ist garantiert. Die große Fläche bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten: ein gepflegter Garten, ein Gemüsebeet oder sogar der Bau eines weiteren Gebäudes (bis zu 40 % Bebauung möglich).

Ein Highlight ist die separate, massive Doppelgarage mit ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche sowie zwei Terrassen: eine geräumige untere Terrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>) und eine überdachte obere Terrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>) – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

### Das Haus

Das solide erbaute Gebäude aus dem Jahr 1930 wurde regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es verfügt über robuste Ziegelwände, Kunststofffenster mit Außenrollläden, ein Dach mit keramischen Dachziegeln sowie ein modernes Zwei-Kreislauf-Gasheizungssystem.

### Aufteilung:

#### **Ebene 1 (ca. 115 m<sup>2</sup>):**

- Kellerräume mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit.

#### **Ebene 2 (ca. 115 m<sup>2</sup>):**

- Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Garderobe (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>)

- Weiteres Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Geräumige Küche (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Hauptwohnzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Flur (ca. 20 m<sup>2</sup>)

### **Ebene 3 (ca. 115 m<sup>2</sup> Grundfläche):**

- Ausgebautes Dachgeschoss mit Potenzial zur individuellen Gestaltung – z. B. zusätzliche Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume.

### **Ausstattung & Technik**

- Zwei Terrassen (ca. 35 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup> überdacht)
- Doppelgarage ca. 40 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Alarmanlage mit Anschluss an Sicherheitsdienst
- Strom mit 400V-Anschluss
- Stadtwasser und -kanalisation
- Gasanschluss und zentrale Gasheizung
- Lüftungssystem vorhanden
- Hochwertiger Bodenbelag (Paneele)

### **Besondere Vorteile**

- Hochwertig modernisierter Altbau mit historischem Charme
- Attraktive Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur
- Großes Grundstück mit Gestaltungspotential
- Idealer Grundriss für Familien oder Selbständige
- Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung (z. B. Praxis, Büro, Kanzlei)

Die Immobilie bietet enorme Flexibilität – sei es als Rückzugsort für die Familie, als stilvolles Stadthaus oder als Wohn- und Arbeitsort kombiniert. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort und lassen Sie sich vom einzigartigen Flair dieses Hauses begeistern!

## Szczegóły

### **Einfamilienhaus mit großem Garten in Warszewo**

Dieses sehr gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 wurde auf einem großzügigen Grundstück von 1.134 m<sup>2</sup> in Hanglage erbaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Etagen. Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand – sowohl im Inneren als auch im Außenbereich.

#### **Raumaufteilung:** - Wohnzimmer: 24 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 18 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 14 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 8 m<sup>2</sup>
- Separat zugängliche, helle Küche
- Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Garderobenraum
- Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche

#### **Ausstattung und Merkmale:** -

- Kunststofffenster
- Bodenbelag: Paneele
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Zwei-Kreislauf-Therme
- Warmwasser über Gastherme
- Elektrizität vorhanden (inkl. Kraftstrom 400V)

- Stadtwasseranschluss
- Stadtkanalisation
- Gute Belüftung
- Alarmanlage
- Dach: Keramikdachziegel
- Grundstück umzäunt mit Maschendrahtzaun

**Außenbereich:** - Großzügiger Garten – ideal für Familien oder Gartenliebhaber

- Freistehende Doppelgarage für 2 Fahrzeuge

**Lage:** Das Haus befindet sich in der beliebten Wohngegend Warszewo. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Geschäfte, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke, gastronomische Einrichtungen, ein Fitnessstudio, ein Spielplatz sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Zusätzlich laden nahegelegene Parks, Wälder und Seen zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

**Weitere Informationen:** Ein rundum gepflegtes und komfortables Zuhause mit durchdachter Aufteilung und bester Infrastruktur – ideal für Familien oder alle, die naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung suchen.

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Keller

## 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