



Familienfreundliches Zweifamilienhaus mit Garten in Toplage von Stettin- Warszewo

254,000 € (1,080,000 PLN)

Baujahr 1965 5 Zimmer ~214 m²

Beschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus mit Garten und großem Potenzial in Szczecin-Warszewo

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – dieses charmante Haus in halboffener Bauweise befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Szczecin-Warszewo, einem Stadtteil voller Natur, gepflegter Umgebungen und hervorragender Infrastruktur.

Lage

Die Immobilie liegt auf einem gepflegten, rechteckigen Grundstück von 603 m² und bietet eine Gesamtfläche von 214,13 m². Die Umgebung überzeugt durch ruhige

Wohnstraßen mit Asphaltzufahrt sowie durch eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum. Zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Lebensmittelgeschäft nur 260 m entfernt
- Apotheke, Schulen und Kindergärten
- Spielplätze, Parks, Basketballplatz
- Fitnesscenter mit Squash und Schwimmbad
- Restaurants, Friseur- und Kosmetiksalons

Grundstück und Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten umfasst ca. 300 m² mit vielfältigem Pflanzenbestand und bietet ideale Möglichkeiten zur Entspannung. Ein großzügiger Sonnenterrasse von ca. 20 m² mit Gartenblick lädt zum Verweilen ein. Der Hauseingang ist durch ein Tor gesichert, ein gepflasterter Bereich vor dem Haus dient als Stellplatz.

Hausbeschreibung

Das Gebäude wurde ursprünglich in den 1970er Jahren errichtet und 1985 umfassend erweitert. Der Zubau besteht aus einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Teil mit Flachdach. Insgesamt bietet das Haus zwei klar abgegrenzte Wohnbereiche, ideal für große Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Heizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung, im Keller befindet sich die Heizungsanlage sowie zusätzliche Abstellräume.

Raumaufteilung

Das Haus verfügt über 5 separate Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer und 2 separate WCs – optimal für individuelles Wohnen.

Erdgeschoss (ca. 82,9 m²):

- Windfang (3,72 m²)
- Flur (6,42 m²)
- 3 Zimmer (10,99 m², 13,97 m², 12,98 m²)
- Küche (7,91 m²)
- Badezimmer (2,15 m²)

- 2 Hauswirtschaftsräume (3,46 m² und 6,62 m²)
- Wäscheraum (11,05 m²)
- Flur (3,63 m²)
- WC

Obergeschoss:

- Flur (12,05 m²)
- 3 Zimmer (10,99 m², 13,97 m², 32,25 m²)
- Küche (14,48 m²)
- Badezimmer (3,32 m²)
- WC (1,11 m²)
- Zugang zur Terrasse (19,65 m²)

Zusätzliche Informationen

- Geräumiger Keller mit Haushalts- und Technikräumen
- Massive Bauweise mit Ziegelwänden
- Kunststofffenster und Flachdach mit Bitumenabdichtung
- Garage vorhanden
- Öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Hervorragende Lage in gefragtem Stadtteil
- Gute Infrastruktur mit Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten
- Großzügiger, gepflegter Garten
- Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne
- Flexible Grundrissgestaltung mit separaten Wohnbereichen
- Ideal für Familien, Selbständige oder Hobbynutzung

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, bietet aber Modernisierungspotenzial – ideal für alle, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Angebot zu entdecken!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Stadtteil: Warszewo

Grundstückslage: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 214,13 m²

Grundstücksfläche: 603,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 171,07 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Miteigentumsanteil am Grundstück: 1

Baujahr: 1965

Standard: Leicht renovierungsbedürftig

Gebäudezustand: Leicht

renovierungsbedürftig

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separat

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 2

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 1

Warmwasserquelle: Gasdurchlauferhitzer

mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentlich

Wasserversorgung: Städtisches Wasser

Fensterart: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Dachpappe

Zaunart: Gemischt

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Lagevorteile: - Park, Geschäft,

Grundschule, Apotheke, Restaurant sowie
öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in
der Nähe.

Frühere Preisangabe: €250 471 (PLN
1 062 000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.