



## Zweifamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial in Toplage von Stettin- Warszewo

**590,000 € (2,499,000 PLN)**

Baujahr 1936 7 Zimmer ~240 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial für zwei Generationen in bester Lage von Szczecin-Warszewo**

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 246 m<sup>2</sup>) befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Szczecins – Warszewo. Das Haus liegt auf einem rechteckigen Grundstück von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> (davon 600 m<sup>2</sup> gepachtet mit Kaufoption) und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das Anwesen besticht durch hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Es wurde 2010 erweitert und verfügt über zwei separate Zugänge, die durch ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden sind.

### Highlights:

- Doppelgarage im Haus integriert
- Photovoltaikanlage (installiert 2021)
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung in mehreren Räumen
- Großer Garten mit viel Privatsphäre
- Balkon (9 m<sup>2</sup>) und gemütliche Terrasse (18 m<sup>2</sup>)
- Ruhige, grüne Wohnlage mit Nähe zu Wald- und Erholungsgebieten

### Aufteilung:

#### **1. Wohneinheit (Erdgeschoss, ca. 64,9 m<sup>2</sup>):**

- Wohnzimmer: 15,6 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 15,6 m<sup>2</sup>
- Weitere Zimmer: 16,1 m<sup>2</sup> (ehemals Küche, mit Fußbodenheizung)
- Badezimmer: 7,7 m<sup>2</sup>
- Windfang: 5,9 m<sup>2</sup>
- Flur: 4 m<sup>2</sup> (mit Fußbodenheizung)

Ideal für ältere Personen oder als Bürofläche nutzbar.

#### **Kellergeschoss (ca. 33,5 m<sup>2</sup>):**

- Flur: 4,2 m<sup>2</sup>
- Heizungsraum: 9,6 m<sup>2</sup>
- Vorratsraum: 4,9 m<sup>2</sup>
- Beheizter Multifunktionsraum: 14,8 m<sup>2</sup>

## 2. Wohneinheit (erweiterter Teil):

**Erdgeschoss (ca. 17,6 m<sup>2</sup>):** - Eingangsbereich mit Flur: 15 m<sup>2</sup>

- Gäste-WC: 2,6 m<sup>2</sup>
- Zugang zur Garage: 38,7 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss (ca. 121 m<sup>2</sup>):** - Großzügiger Wohnbereich: 38,7 m<sup>2</sup>

- Küche mit Fenster und Fußbodenheizung: 18,4 m<sup>2</sup>
- TV-Zimmer: 10,2 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 18 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: 13,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fußboden- und Wandheizung: 11,9 m<sup>2</sup>
- Flur: 13 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss (ca. 42,3 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 52,3 m<sup>2</sup> Gesamtfläche):** - Großer, offener Raum: 36,6 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 5,7 m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- Baujahr: 1936, Erweiterung 2010
- Sehr guter Zustand
- Massive Ziegelbauweise
- Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser über Gas-Therme
- Stadtwasser und -abwasser
- Stromanschluss mit 400V
- Sat-TV, Kabelanschluss, Internet
- Voll ausgestattete Küche (inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen)
- Drei moderne Bäder + Gäste-WC
- Zwei Küchenbereiche (18,4 m<sup>2</sup> + 16,1 m<sup>2</sup>)
- Gepflegte Außenanlagen mit Garten, Balkon und Terrasse

### Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Warszewo, in unmittelbarer Nähe zur Puszcza Wkrzańska (Wkrzane-Wald), Arkonka und dem Naherholungsgebiet Gubałówka – perfekte Bedingungen für Naturfreunde und Familien.

In der Umgebung finden sich Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Innenstadt von Szczecin ist bequem in ca. 3,5 km erreichbar.

Ein vielseitiges Zuhause in hervorragender Lage – perfekt für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit optimaler Anbindung suchen.

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Stadtteil:** Warszewo  
**Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände  
**Gesamtfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 602,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Wohnfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>  
**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 1936  
**Standard:** Sehr gut  
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut  
**Bauweise:** Ziegel  
**Küche:** Mit Fenster  
**Küchenfläche:** 18,4 + 16,1 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Badezimmer:** 3  
**Flächen der Badezimmer:** 7,7 + 5,7 +  
12,3 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der WCs:** 1

**WC-Fläche:** 2,6 m<sup>2</sup>  
**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße  
**Zimmerflächen:** 15,6 + 15,6 + 7,9 + 18 +  
8,1 + 36,6 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2  
**Warmwasseraufbereitung:** Gastherme  
(Zweikreissystem)  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Unterkellerung:** Keller  
**Kellerfläche:** 33,5 m<sup>2</sup>  
**Stromanschluss:** Ja  
**400V Strom (Starkstrom):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Abwasser:** Öffentlich  
**Wasserquelle:** Öffentliches Wassernetz  
**Klimaanlage:** Ja  
**Internet:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja  
**Kühlschrank:** Ja  
**Backofen:** Ja  
**Geschirrspüler:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststoff

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Fußbodenbelag:** Paneele

**Umzäunung:** Metallzaun

**Garage:** Ja

**Garagenstellplätze:** 2

**Garten:** Ja

**Wirtschaftsraum:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 9 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 18 m<sup>2</sup>

**Nächster Park:** In der Nähe

**Nächster Wald:** In der Nähe

**Nächster Kindergarten:** In der Nähe

**Nächste Grundschule:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Nächstes gastronomisches Lokal:** In  
der Nähe

**Badezimmerausstattung:**

Handtuchheizkörper, Waschbecken,

Badewanne, WC, Dusche

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller Gas Klimaanlage Garage Garten Terrasse 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.

## 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41