



## **Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool und Garten in ruhiger Lage von Stare Warszewo**

**684,000 € (2,900,000 PLN)**

Baujahr 1998   6 Zimmer   ~430 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Pool in gefragter Lage von Szczecin – Stare Warszewo**

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit rund 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden Szczecins – im charmanten Stadtteil Stare Warszewo. Die ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit einer sehr guten Anbindung an das Stadtzentrum bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen oder eine wertstabile Investition.

## Grundstück & Außenbereich

Das parkähnlich angelegte Grundstück umfasst ca. 1.454 m<sup>2</sup> und besticht durch alte Bäume, gepflegte Rasenflächen und liebevoll gestaltete Bepflanzungen. Ein automatisches Bewässerungssystem von RainBird sorgt für einen perfekt gepflegten Garten während der gesamten Saison. Hier finden Sie reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein im Freien. Ein besonderes Highlight ist der private Außenpool – ideal für warme Sommertage.

## Das Haus im Überblick

- **Baujahr:** 1998
- **Bauweise:** Holz
- **Wohnfläche:** ca. 430 m<sup>2</sup>
- **Grundfläche:** 240 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** ca. 1.454 m<sup>2</sup>
- **Etagen:** 3
- **Zimmergrößen:** z. B. ca. 17 m<sup>2</sup>
- **Bäder/WC:** 3 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- **Garage:** Integriert, mit Platz für 2 Autos (ca. 37 m<sup>2</sup>)
- **Dach:** Klassische Dacheindeckung mit Keramikziegeln
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Einbruchschutz
- **Heizung:** Gaszentralheizung (moderne Brennwerttechnik – Saunier Duval)
- **Warmwasser:** Gastherme mit 2 Kreisläufen
- **Wasser und Abwasser:** Städtisch
- **Sicherheit:** Überwachungssystem und Alarmanlage
- **Bodenbeläge:** Teppichboden
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage:** Flaches Gelände

## Innenbereich und Gestaltungsmöglichkeiten

Derzeit befindet sich das Innere des Hauses in einem sehr gepflegten, aber noch nicht modernisierten Zustand – eine hervorragende Gelegenheit für Käufer\*innen mit Sinn für individuelle Einrichtung. Ob modernes, minimalistisches Design oder klassisch-eleganter Stil – hier haben Sie Raum für Ihre Ideen und Wünsche.

## Nutzungsmöglichkeiten

Das Anwesen wurde langjährig an einen zuverlässigen Mieter vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage mit langfristiger Vermietungsperspektive.

## Lage und Umgebung

Stare Warszewo verbindet gehobenes Wohnen mit Naturverbundenheit und Stadtnähe. Die Umgebung ist bekannt für ihre Ruhe, das freundliche, nachbarschaftliche Klima und die gute Infrastruktur. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Parkanlagen und Naherholungsgebiete
- Schnellstraßen oder öffentliche Verkehrsmittel ins Stadtzentrum

Diese Lage kombiniert urbanen Komfort mit entspannter Atmosphäre – ideal für Familien, Berufstätige oder Rückkehrer\*innen aus dem Ausland.

Preis auf Anfrage – sprechen Sie uns an, um mehr über dieses besondere Immobilienangebot zu erfahren.

Solche Objekte sind selten – entdecken Sie selbst das Potential und die Einzigartigkeit dieses Hauses. Ein sofortiger Einzug ist möglich!

## Details

### Freistehendes Einfamilienhaus in Warszewo – top gepflegt, großzügig, mit großem Grundstück

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Immobilie wurde 1998 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen, ebenen Grundstück mit rechteckigem

Zuschnitt und einer Gesamtfläche von 1.454 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche des Hauses beträgt 430 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen.

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten technischen und optischen Zustand, gefertigt aus hochwertigem Holz mit Kunststofffenstern und bedachtem Ziegeldach. Die Böden im Haus sind mit Teppichboden ausgestattet.

### Aufteilung und Ausstattung:

- Wohnfläche: 430,00 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
- Wohnzimmerfläche: 17 m<sup>2</sup>
- Anzahl Badezimmer: 3
- Zusätzliches WC: 1
- Küche: mit offener Verbindung
- Heizsystem: Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-System
- Warmwasser: über Gas
- Wasser- und Abwasseranschluss: städtisch
- Fenster: Kunststoff
- Dachdeckung: Dachziegel
- Fußböden: Teppich
- Alarmanlage: vorhanden
- Grundstück: 1.454 m<sup>2</sup>, flach, rechteckig
- Garage: vorhanden für 2 Fahrzeuge

- Grundstück eingezäunt mit gemischtgemischem Zaun

### Lage:

Warszewo ist eine der gefragtesten Wohngegenden Stettins, bekannt für seine Ruhe, gute Infrastruktur und Nähe zur Natur. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Wohnkomfort, großzügige Räume und Grünflächen legen.

### Betriebskosten:

- Monatliche Heizkosten: ca. €330 (PLN 1.400)

Diese Immobilie überzeugt durch Qualität, Fläche und Lage – perfekt für alle, die eine besondere Wohnatmosphäre in einem gepflegten Umfeld suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

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.

## 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.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.