



Stettin-Warszewo: Freistehendes Haus mit Wintergärten und Gewerbepotenzial

437,000 €

Baujahr 1992 6 Zimmer ~390 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit Wintergärten und Gewerbepotenzial in Warszewo

Dieses gepflegte, freistehende Haus befindet sich in zentraler Lage des beliebten Stadtteils Warszewo. Es verbindet komfortables Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Selbstständige oder als repräsentativer Bürostandort.

Die Wohnnutzfläche beträgt 285 m², durch ausgebauten Bereiche stehen insgesamt rund 390 m² Fläche zur Verfügung. Das Grundstück umfasst 334 m² und bietet einen Holzcarport sowie eine mit Holz verkleidete Garage.

Besondere Ausstattungsmerkmale

- Baujahr 1992, sehr guter Gebäudezustand
- Massive Ziegelbauweise mit Mineralwolldämmung
- Keramische Roben-Dacheindeckung, erneuert im Jahr 2000
- Neuer Buderus-Heizkessel von 2020
- Zwei Kamine, darunter ein stilvoller Keramikamin aus Krotoszyn
- Drei Wintergärten: zwei beheizte Wintergärten mit ca. 30 m² und 16 m² sowie ein unbeheizter Wintergarten mit ca. 12 m²
- Kunststofffenster mit getönten, wärmedämmenden Verglasungen und Aluminium-Rollläden
- Eichenholzdielen in den Wohnräumen, hochwertige Holztüren
- Nutzbares Dachgeschoss, Sauna, Terrasse und drei Badezimmer
- Gasanschluss, Starkstromanschluss und Monitoring

Raumaufteilung

Erdgeschoss – Wohnen oder Gewerbe

Das Erdgeschoss ist hervorragend für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet und verfügt über einen separaten Eingang, eigenen Stromzähler sowie Starkstrom. Der Bereich umfasst einen ca. 98 m² großen, für Gastronomie vorbereiteten Raum, einen ca. 20 m² großen Raum mit WC sowie einen ca. 30 m² großen Wintergarten. Eine voll ausgestattete Küche und ein Barbereich sind vorhanden.

1. Obergeschoss

Hier erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, ein Essbereich und zwei Schlafzimmer. Vom Esszimmer gelangen Sie direkt auf die verglaste, beheizte Terrasse beziehungsweise den Wintergarten – ein schöner Ort für entspannte Stunden und gesellige Zusammenkünfte. Ergänzt wird diese Etage durch eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne.

2. Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, einen weiteren Raum, derzeit als Mini-Fitnessraum genutzt, sowie ein geräumiges Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Im Badezimmer befindet sich außerdem eine Sauna.

Vom Arbeitszimmer führt eine hölzerne Wendeltreppe in das ausgebaute Dachgeschoss.

Die reine Wohnfläche des ersten und zweiten Obergeschosses beträgt zusammen ca. 197 m², ohne Dachgeschoss und Wintergärten.

Lage und Nutzungsmöglichkeiten

Die zentrale Lage in Warszewo ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dank der separaten Zugänge und der flexiblen Raumaufteilung eignet sich das Gebäude sowohl als großzügiges Familienhaus als auch zur vollständigen oder teilweisen Nutzung als Büro, Praxis oder Gastronomiebetrieb.

Energiekennwerte:

EU: 55,5 kWh/(m²·Jahr) · EK: 79,3 kWh/(m²·Jahr) · EP: 88,7 kWh/(m²·Jahr) · CO₂: 0,01612 t/(m²·Jahr)

Details

Freistehendes Haus in Warszewo

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in der beliebten Wohnlage Warszewo.

- **Gesamtfläche:** 390 m²
- **Wohnfläche:** 285 m²
- **Grundstücksfläche:** 334 m²
- **Grundstück:** Eigentum
- **Baujahr:** 1992
- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut
- **Standard:** gut
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dacheindeckung:** Keramikziegel
- **Ausgebautes Dachgeschoss**

Das Haus verfügt über eine separate Küche, drei Badezimmer sowie Kunststofffenster. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Kamin, eine Sauna und eine Terrasse.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Garage mit einem Stellplatz
- Gasanschluss
- Starkstromanschluss 400 V
- Videoüberwachung

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Karol Kostyrka

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.