





Familien-Reihenhaus auf 130 m² Grundstück nahe Wald in Stettin-Warszewo

239,000 €

Baujahr 2026 4 Zimmer ~108 m²

Beschreibung

Modernes Reihenhaus mit Wärmepumpe, Terrasse und Galerie in Szczecin-Warszewo

Dieses moderne Reihenhaus im Bauträgerstandard verbindet energieeffiziente Haustechnik, eine durchdachte Raumaufteilung und eine naturnahe Lage im beliebten Norden von Szczecin. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet zugleich eine gute Anbindung an das Stadtzentrum.

Wohnfläche: 98,79 m²
Gesamtfläche: 108,00 m²
Grundstück: 130,00 m²

Terrasse: ca. 20 m²
Baujahr: 2026
Etagen: 1
Eigentum: Volleigentum

Raumaufteilung

Erdgeschoss und Obergeschoss: - Windfang mit Platz für einen Einbauschrank: 2,53 m²
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Terrassenzugang: 37,30 m²
- Gäste-WC: 1,00 m²
- Großes Schlafzimmer mit abgetrenntem Ankleidebereich: 18,15 m²
- Weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice: 12,20 m²
- Badezimmer: 5,88 m²
- Flur mit Treppe: 9,53 m²

Zusätzlich steht eine großzügige, offene Galeriefläche von ca. 21,5 m² zur individuellen Gestaltung zur Verfügung – beispielsweise als Arbeitsbereich, Ruhezone, Kreativstudio oder Gästezimmer. Sie verfügt über einen OSB-Boden sowie einen Heizkörper mit Thermostat.

Ausstattung und Bauqualität

- Energieeffiziente Wärmepumpe mit 6 kW
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, elektronische Raumregler im Wohnbereich und in den Zimmern
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad sowie Heizkörper auf der Galerie
- Stahlbetonfundamente, massive tragende Wände und Stahlbetondecken
- Außenfassade mit 18 cm Wärmedämmung und Strukturputz
- Dachdämmung mit 30 cm Mineralwolle
- Anthrazitfarbene Röben-Dachziegel und graphitfarbene Dachrinnen
- Vollständige Elektro-, Wasser-/Abwasser-, TV- und Alarmvorbereitung
- Maschineller Gipsputz, geglättete Zementestriche und abgehängte Gipskartondecken
- Kunststofffenster
- Öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung

- Befestigte Stellplatz- und Zugangsflächen
- Vorbereitete Terrassenplatte, eingezäuntes und ebenes Grundstück

Lage

Die Immobilie befindet sich an der ul. Ostoi-Zagórskiego im gefragten Stadtteil Warszewo, nahe Osów und Żelechowa. Die Lage verbindet Ruhe und Privatsphäre mit einer komfortablen Infrastruktur.

- Gute Verbindung ins Zentrum von Szczecin sowie zu den Ausfallstraßen und zur Nordtrasse
- Grünflächen, Warszewo-Hügel und der Wkrzańska-Wald in direkter Umgebung
- Ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging und Radtouren
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und öffentlicher Nahverkehr in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Gepflegte Einfamilienhausbebauung mit ruhigem, sicherem Wohncharakter

Details

Modernes Reihenhaus im Bau – Warszewo

Zum Verkauf steht ein modernes Reihenhaus im Entwicklungsstandard im beliebten Szczeciner Stadtteil **Warszewo**. Die Immobilie verbindet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

- Gesamtfläche: **108,00 m²**
- Wohnfläche: **98,79 m²**
- Grundstücksfläche: **130,00 m²**
- Terrasse: **ca. 20 m²**
- Baujahr: **2026**
- Haustyp: Reihenhaus
- Etagen: 1
- Zustand: Entwicklungsstandard / Neubau
- Grundstück: ebenes, rechteckiges Grundstück

Das Haus wird in solider YTONG-Bauweise errichtet und verfügt über ein Ziegeldach. Für einen modernen und energieeffizienten Wohnkomfort sorgt eine Wärmepumpe. Die Wasserversorgung sowie die Kanalisation sind an das städtische Netz angeschlossen.

Die Raumaufteilung umfasst unter anderem: - Küche mit Fenster - 1 Badezimmer - separates WC -

Kunststofffenster - großzügige Terrasse mit ca. 20 m²

Eine ideale Immobilie für Familien oder Käufer, die ein modernes Eigenheim in einer gefragten, ruhigen Lage von Warszewo suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.