



Vielseitiges Einfamilienhaus mit Wintergärten und Gewerbefläche in Stettin-Warszewo

448,000 € (1,899,000 PLN)

Baujahr 1992 6 Zimmer ~390 m²

Beschreibung

Einzigartiges Einfamilienhaus mit Wintergärten und Geschäftspotential in Warszewo

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Haus im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin! Dieses außergewöhnliche Objekt vereint komfortables Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Freiberufler oder Investoren.

Hauptmerkmale der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** ca. 390 m² (Nutzfläche: ca. 285 m²)
- **Grundstücksfläche:** 334 m²

- **Baujahr:** 1992, Dach ab 2000 neu gedeckt mit Roben-Keramikziegeln
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise, zusätzlich gedämmt mit Mineralwolle

Ein echtes Highlight:

Drei Wintergärten bieten das ganze Jahr über entspannte Momente: zwei beheizte Wintergärten (30 m² im Erdgeschoss und 16 m² im Obergeschoss) mit getönten Scheiben und Aluminiumrahmen sowie ein unbeheizter Wintergarten (12 m²) im Erdgeschoss.

Vielseitige Nutzung möglich:

Das Erdgeschoss eignet sich ideal zur geschäftlichen Nutzung. Hier finden Sie einen komplett ausgestatteten Gastronomiebereich mit separatem Eingang sowie eigener Stromversorgung (400V-Anschluss). Insgesamt stehen ca. 98 m² Gewerbefläche bereit, darunter ein 20 m² großes Zimmer mit WC und ein rund 30 m² großer Wintergarten. Die Küche ist vollständig eingerichtet, inklusive Barbereich.

Wohnbereich auf zwei Ebenen:

- **1. Obergeschoss:**
 - Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und stilvoller Gips-Stuckdecke
 - Essbereich mit Zugang zum warmen Wintergarten – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für Familienfeiern
 - Separate Küche
 - Zwei Schlafzimmer
 - Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- **2. Obergeschoss:**
 - Große Master-Schlafzimmer
 - Büro-/Arbeitszimmer mit Zugang über eine Wendeltreppe zum ausgebauten Dachboden
 - Kleiner Raum, derzeit als Fitnessbereich genutzt
 - Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC
 - Eigene Sauna für entspannte Stunden

Ausstattung & Highlights:

- Zwei stilvolle Kamine, einer davon mit handgefertigter Keramik aus Krotoszyn
- Robuste Holztreppe (Betonkern mit Holzverkleidung)

- Bodenbeläge aus Eichenholz in Wohnräumen
- Holz-Innentüren, hochwertige Fenster mit niedriger Wärmedurchlässigkeit und Aluminiumrollläden
- Decken mit Alabastergips-Stuck im Wohnzimmer und Essbereich
- Gasanschluss, Internet, Videoüberwachung vorhanden
- Neues Buderus-Heizsystem aus dem Jahr 2020

Außenbereich:

Ein geschlossener Blechgarage, mit Holz verkleidet, sowie ein Carport bieten Parkmöglichkeiten für ein Fahrzeug und schützen vor Witterung.

Raumhöhen: - Erdgeschoss: 3,4 m

- 1. Obergeschoss: 2,4 m
- 2. Obergeschoss: 2,2 m

Energiekennwerte:

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

Diese vielseitige Immobilie befindet sich im Herzen von Warszewo mit hervorragender Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel. Ob als großzügiges Familienhaus oder kombinierte Wohn- und Arbeitsimmobilie – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Richtpreis: €470.400 (PLN 1.999.000) – Preis verhandelbar!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Dieses Haus wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Warszewo

Gesamtfläche: 390,00 m²

Grundstücksfläche: 334,00 m²

Nutzfläche: 285,00 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Baujahr: 1992

Ausstattungsstandard: Gut

Gebäudestatus: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Stromanschluss: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Videoüberwachung: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Keramikdachziegel

Dachboden: Ausgebaut

Garage: Ja

Anzahl Garageplätze: 1

Sauna: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Badezimmerausstattung: Dusche,
Badewanne

Frühere Preisangabe: €470.400 (PLN
1.999.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Kamin Terrasse 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.

Dream Estate

#389004

Dream Estate Team