



## Stettin-Warszewo: Vielseitiges Zweifamilienhaus mit Wohn- und Gewerbefläche von 2014

**295,000 € (1,250,000 PLN)**

Baujahr 2014   5 Zimmer   ~199 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Zweifamilienhaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit in Szczecin-Warszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit zusätzlichem Geschäftspotenzial! Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Warszewo von Szczecin – in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und ruhigen Grünflächen.

## **Grundstück & Haus**

Das Anwesen steht auf einem ca. 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück in rechteckiger Form. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche umfasst ca. 199 m<sup>2</sup>, davon ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude wurde aus energieeffizientem Ytong-Material errichtet und mit einem klassischen Satteldach aus Keramikziegeln gedeckt. Die Ausstattung ist gepflegt und entspricht einem guten Standard.

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss – Gewerbefläche mit großem Potenzial**

Das Erdgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>) ist derzeit für gastronomische Zwecke ausgestattet, eignet sich jedoch ebenso hervorragend für andere Dienstleistungsbranchen wie z. B. Kosmetik, Rehabilitation oder Tiermedizin.

Es verfügt über: - einen großzügigen Gastraum mit Thekenbereich - eine voll ausgestattete Küche - große Nebenräume - ein Gäste-WC - einen Technikraum sowie ein weiteres WC - direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten - separaten Zugang über die Rückseite

Vor dem Haus befinden sich drei gepflasterte Stellplätze. Ein integrierter Garagenplatz (16,12 m<sup>2</sup>) ist ebenfalls vorhanden.

### **Obergeschoss – Helle 3-Zimmer-Wohnung mit separatem Zugang**

Über eine äußere Treppe gelangt man in die gemütliche Wohnung im Obergeschoss mit ca. 54,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche (72,8 m<sup>2</sup> Gesamtfläche).

Die Raumaufteilung: - ein sonniges Wohnzimmer (18,5 m<sup>2</sup>) mit Balkon - eine geräumige Küche mit Essbereich (15,6 m<sup>2</sup>) und Ausgang zur ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse - zwei Schlafzimmer (13,9 m<sup>2</sup> und 10,4 m<sup>2</sup>) - ein modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC (Waschmaschine inkludiert) - ein praktischer Hauswirtschaftsraum / begehbare Kleiderschrank - ein Flur mit Verbindung zu allen Räumen

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- zentrale Gasheizung für Warmwasser und Heizung in beiden Etagen
- Internet- und Stromanschluss vorhanden

## Lage

Das Haus liegt in einem gut erschlossenen Teil von Warszewo – nur ca. 300 m zu einem Supermarkt und weiteren Dienstleistungsangeboten. Eine Bushaltestelle ist bequem erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit viel Grün- und Erholungsflächen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Dieses Haus bietet eine ideale Verbindung aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach! Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern und entdecken Sie Ihr neues Lebens- und Geschäftszuhause. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**Bezugsfrei ab: 19. Januar 2025**

**Größe Terrasse: ca. 20 m²**

**Preisbeispiel Nebenkosten: €470 (PLN 2.000)** – abhängig von Nutzungsart und Verbrauch

## Details

- |                                          |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| • <b>Immobilienart:</b> Doppelhaushälfte | • <b>Wandmaterial:</b> Ytong                      |
| • <b>Verfügbar ab:</b> 19.01.2025        | • <b>Küche:</b> Mit Fenster                       |
| • <b>Stadtteil:</b> Warszewo             | • <b>Anzahl der Badezimmer:</b> 1                 |
| • <b>Gesamtfläche:</b> 199,00 m²         | • <b>Anzahl der WCs:</b> 1                        |
| • <b>Grundstücksfläche:</b> 702,00 m²    | • <b>Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):</b> 1 |
| • <b>Grundstücksform:</b> Rechteckig     | • <b>Strom:</b> Ja                                |
| • <b>Wohnfläche:</b> 164,00 m²           | • <b>Gasanschluss:</b> Ja                         |
| • <b>Grundstückseigentum:</b> Eigentum   | • <b>Dacheindeckung:</b> Keramikdachziegel        |
| • <b>Baujahr:</b> 2014                   | • <b>Garage:</b> Ja                               |
| • <b>Standard:</b> Gut                   | • <b>Anzahl der Garagenplätze:</b> 1              |
| • <b>Zustand des Gebäudes:</b> Gut       |                                                   |

- **Garten:** Ja
- **Ankleideraum:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Terrassenfläche:** 2 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin   Balkon

## 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**

**#423104**

**Dream Estate Team**