



## Zweifamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial in Toplage von Stettin-Warszewo

**590,000 € (2,499,000 PLN)**

Baujahr 1936    7 Zimmer    ~240 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial für zwei Generationen in bester Lage von Szczecin-Warszewo**

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 246 m<sup>2</sup>) befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Szczecins – Warszewo. Das Haus liegt auf einem rechteckigen Grundstück von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> (davon 600 m<sup>2</sup> gepachtet mit Kaufoption) und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das Anwesen besticht durch hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Es wurde 2010 erweitert und verfügt über zwei separate Zugänge, die durch ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden sind.

## Highlights:

- Doppelgarage im Haus integriert
- Photovoltaikanlage (installiert 2021)
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung in mehreren Räumen
- Großer Garten mit viel Privatsphäre
- Balkon (9 m<sup>2</sup>) und gemütliche Terrasse (18 m<sup>2</sup>)
- Ruhige, grüne Wohnlage mit Nähe zu Wald- und Erholungsgebieten

## Aufteilung:

### 1. Wohneinheit (Erdgeschoss, ca. 64,9 m<sup>2</sup>):

- Wohnzimmer: 15,6 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 15,6 m<sup>2</sup>
- Weitere Zimmer: 16,1 m<sup>2</sup> (ehemals Küche, mit Fußbodenheizung)
- Badezimmer: 7,7 m<sup>2</sup>
- Windfang: 5,9 m<sup>2</sup>
- Flur: 4 m<sup>2</sup> (mit Fußbodenheizung)

Ideal für ältere Personen oder als Bürofläche nutzbar.

### Kellergeschoss (ca. 33,5 m<sup>2</sup>):

- Flur: 4,2 m<sup>2</sup>
- Heizungsraum: 9,6 m<sup>2</sup>
- Vorratsraum: 4,9 m<sup>2</sup>
- Beheizter Multifunktionsraum: 14,8 m<sup>2</sup>

## 2. Wohneinheit (erweiterter Teil):

**Erdgeschoss (ca. 17,6 m²):** - Eingangsbereich mit Flur: 15 m²

- Gäste-WC: 2,6 m²
- Zugang zur Garage: 38,7 m²

**Obergeschoss (ca. 121 m²):** - Großzügiger Wohnbereich: 38,7 m²

- Küche mit Fenster und Fußbodenheizung: 18,4 m²
- TV-Zimmer: 10,2 m²
- Schlafzimmer: 18 m²
- Gästezimmer: 13,5 m²
- Badezimmer mit Fußboden- und Wandheizung: 11,9 m²
- Flur: 13 m²

**Dachgeschoss (ca. 42,3 m² Nutzfläche | 52,3 m² Gesamtfläche):** - Großer, offener Raum: 36,6 m²

- Badezimmer: 5,7 m²

### Ausstattung:

- Baujahr: 1936, Erweiterung 2010
- Sehr guter Zustand
- Massive Ziegelbauweise
- Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser über Gas-Therme
- Stadtwasser und -abwasser
- Stromanschluss mit 400V
- Sat-TV, Kabelanschluss, Internet
- Voll ausgestattete Küche (inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen)
- Drei moderne Bäder + Gäste-WC
- Zwei Küchenbereiche (18,4 m² + 16,1 m²)
- Gepflegte Außenanlagen mit Garten, Balkon und Terrasse

## Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Warszewo, in unmittelbarer Nähe zur Puszcza Wkrzańska (Wkrzane-Wald), Arkonka und dem Naherholungsgebiet Gubałówka – perfekte Bedingungen für Naturfreunde und Familien.

In der Umgebung finden sich Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Innenstadt von Szczecin ist bequem in ca. 3,5 km erreichbar.

Ein vielseitiges Zuhause in hervorragender Lage – perfekt für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit optimaler Anbindung suchen.

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Stadtteil:** Warszewo  
**Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände  
**Gesamtfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 602,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Wohnfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>  
**Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 1936  
**Standard:** Sehr gut  
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut  
**Bauweise:** Ziegel  
**Küche:** Mit Fenster  
**Küchenfläche:** 18,4 + 16,1 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Badezimmer:** 3  
**Flächen der Badezimmer:** 7,7 + 5,7 + 12,3 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der WCs:** 1

**WC-Fläche:** 2,6 m<sup>2</sup>  
**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße  
**Zimmerflächen:** 15,6 + 15,6 + 7,9 + 18 + 8,1 + 36,6 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2  
**Warmwasseraufbereitung:** Gastherme (Zweikreissystem)  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Unterkellerung:** Keller  
**Kellerfläche:** 33,5 m<sup>2</sup>  
**Stromanschluss:** Ja  
**400V Strom (Starkstrom):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Abwasser:** Öffentlich  
**Wasserquelle:** Öffentliches Wassernetz  
**Klimaanlage:** Ja  
**Internet:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja  
**Kühlschrank:** Ja  
**Backofen:** Ja  
**Geschirrspüler:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststoff

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Fußbodenbelag:** Paneele

**Umzäunung:** Metallzaun

**Garage:** Ja

**Garagenstellplätze:** 2

**Garten:** Ja

**Wirtschaftsraum:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 9 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 18 m<sup>2</sup>

**Nächster Park:** In der Nähe

**Nächster Wald:** In der Nähe

**Nächster Kindergarten:** In der Nähe

**Nächste Grundschule:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Nächstes gastronomisches Lokal:** In der Nähe

**Badezimmerausstattung:**

Handtuchheizkörper, Waschbecken,

Badewanne, WC, Dusche

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Klimaanlage   Garage   Garten   Terrasse   Balkon

## Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

## 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**

**#431534**

**Dream Estate Team**