



## **Stettin: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Gärten in ruhiger Lage von Warszewo**

**149,000 € (633,000 PLN)**

Baujahr 2009 3 Zimmer ~55 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Gärten in Warszewo - familienfreundlich & ruhig gelegen**

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2009 in dem beliebten Stadtteil Warszewo. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 54,71 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch einen erhöhten Standard sowie durch zwei private Gärten (ca. 58 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>) aus – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Wert auf zusätzlichen Freiraum legen.

Ein abschließbarer Garagenstellplatz (ca. 16,58 m<sup>2</sup>) in der Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden (€23.360 / PLN 100.000). Der Kauf ist optional, da die Garage über ein separates Grundbuch verfügt.

## Raumaufteilung:

- **Wohn- und Essbereich mit offener Küche** (ca. 20 m<sup>2</sup>) und Zugang zum kleineren Garten
  - **Zwei Schlafzimmer** (ca. 11 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>), eines mit direktem Zugang zur großzügigen Gartenfläche inklusive befestigter Terrasse
  - **Badezimmer** mit Badewanne, WC und Waschbecken
  - **Flur** mit Nische für eine Garderobe
- 

## Ausstattung:

- Auf den Böden in den Wohnräumen befinden sich moderne Laminatpaneele
  - Badezimmer und WC mit stilvoller Keramik (Fliesen und Terrakotta)
  - Maßgefertigte Einbauküche mit integrierter Barfunktion sowie vollständiger Ausstattung: Geschirrspüler, Kühlschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube
  - Glatt verputzte und in sanften Pastelltönen gestrichene Wände
  - Hochwertige Holzfenster in sehr gutem Zustand
- 

## Weitere Informationen:

- **Hausgeld:** €199 (PLN 850) monatlich bei einem Verbrauch für eine vierköpfige Familie
  - **Heizung und Warmwasser:** zentral über das städtische Netz
  - Zahlreiche **öffentliche Parkplätze** in direkter Umgebung des Gebäudes
- 

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, grün geprägten Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur:

- Nur 100 m zur **nächsten Bushaltestelle**

- In der Nähe: **Supermärkte** (Żabka, Chata Polska, Netto), **Grundschule Nr. 7, Kindergarten** und **Krippe**
- Nur ca. 10 Minuten mit dem Auto ins **Stadtzentrum (Galaxy Center)**
- **Puszcza Wkrzańska** in unmittelbarer Nähe – perfekt zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren

---

Diese Immobilie ist besonders für **Familien** empfehlenswert, die Wert auf eine ruhige Lage, gute Infrastruktur und private Außenbereiche legen.

**Einzugstermin nach Vereinbarung. Preis verhandelbar.**

## Details

**Objektyp:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngegend:**

Warszewo

**Gesamtfläche:** 54,71 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock

**Baujahr:** 2009

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudestatus:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 5 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 20 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 3

**400V Starkstromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Ausstattung Küche:**

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Ausrichtung / Aussicht:**

- Blick nach Norden: Ja

- Blick nach Süden: Ja

- Blick nach Westen: Ja

**Badezimmerausstattung:**

- Waschbecken

- Badewanne

- Handtuchheizkörper

- WC

**Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss Gas Garage Garten

## **Stettin**

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## **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.



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.

**Lukasz Szulborski**  
+49 172 971 53 41

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.