



Stettin: Moderne Gartenwohnung in Warszewo – ruhig, grün & sofort bezugsfertig

176,000 € (749,000 PLN)

Baujahr 2008 3 Zimmer ~69 m²

Beschreibung

Attraktive Gartenwohnung im beliebten Stadtteil Warszewo – ruhig, grün und bezugsfertig

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten, abgeschlossenen Wohnkomplexes aus dem Jahr 2008 – dem prestigeträchtigen „Garden House“-Ensemble im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Gebäude wurden mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien errichtet und bieten ein komfortables Wohnumfeld mit zahlreichen Annehmlichkeiten.

Grün, ruhig und familienfreundlich – Ihr neues Zuhause mit Garten

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der ca. 110 m² große, private Garten, der direkt an die Wohnung anschließt. Zudem wurde ein zusätzliches,

rund 75 m² großes städtisches Grundstück von den derzeitigen Eigentümern angemietet – die Übernahme des Mietvertrags ist problemlos möglich. Die Ausrichtung und Lage garantieren viel Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Wohnfläche: ca. 69,30 m² - durchdacht geschnitten und lichtdurchflutet

Die Wohnung bietet folgende Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer (ca. 21 m²):** Helle Eckausrichtung mit großen Holzfenstern nach Westen, Norden und Osten. Zugang zur Terrasse und zum Garten.
- **2 Schlafzimmer (je ca. 10-12 m²):** Gut belichtet, mit Blick ins Grüne.
- **Separate Küche:** Großzügig, lichtdurchflutet und voll ausgestattet.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne, Toilette, Bidet und Waschmaschine.
- **Flur:** Mit einer großen, maßgefertigten Einbauschränklösung.

Die stilvollen Holzfenster sind mit Sprossen versehen und unterstreichen das behagliche Wohnambiente. Fußböden aus Laminat und Feinsteinzeug sowie glatte Wände in zeitlosen Tönen verleihen der Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit – ohne Renovierungsbedarf.

Zusätzlicher Stauraum und Komfort

Zur Wohnung gehören:

- **Ein Tiefgaragenstellplatz:** €11.710 (PLN 50.000)
- **Ein Kellerabteil (ca. 8 m²):** Mit bequemem Zugang über den Aufzug, €4.680 (PLN 20.000)

Attraktive Gemeinschaftseinrichtungen & sichere Umgebung

Die Bewohner genießen zahlreiche Vorteile:

- Fitnessraum im Gebäude zur freien Nutzung
- Sicherer Kinderspielplatz direkt vor dem Haus

- Video-Gegensprechanlage und elektrische Torzufahrt für maximale Sicherheit

Nebenkosten: inklusive fast aller Betriebskosten

Die monatliche Hausgeldzahlung beläuft sich für eine 4-köpfige Familie auf ca. €293 (PLN 1.250) und umfasst nahezu alle laufenden Kosten, darunter:

- Zentralheizung (Fernwärme)
- Warm- und Kaltwasser (Vorauszahlungen)
- Hausverwaltung
- Reinigung der Gemeinschaftsflächen
- Pflege des Fitnessraums
- Instandhaltungsrücklage

Exzellente Lage und beste Infrastruktur

Warszewo zählt zu den gefragtesten Wohngebieten in Stettin – geprägt von ruhiger, grüner Umgebung, jedoch hervorragend an das Stadtzentrum angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die erhöhte Lage auf dem Warschauer Hügel bietet zudem eine besondere Wohnqualität.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage

Aufgrund der hohen Wohnzufriedenheit ist die Umschlagshäufigkeit in diesem Viertel sehr gering – nutzen Sie die seltene Chance auf ein Zuhause in dieser exklusiven Wohnanlage. Ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah, ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Details

**Wohnung zum Verkauf -
Warszewo, Stettin**

Objekttyp: Wohnung
Stadtteil: Warszewo

Gesamtfläche: 69,30 m²
Gebäudetyp: Apartmenthaus
Baujahr: 2008
Standard: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Ehemaliger Preis: 770.000 PLN

• Gegensprechanlage

• **Garage:** vorhanden

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** 21 m²
- **Schlafzimmer 1:** 12 m²
- **Schlafzimmer 2:** 10 m²
- **Küche mit Fenster:** 9 m²
- **Badezimmer:** 1

Lage im Gebäude:

- **Etage:** Erdgeschoss
- **Anzahl der Etagen:** 3 (inkl. EG)
- **Aufzug:** ja
- **Vollständig eingezäuntes Grundstück**

Ausstattung & Technik:

- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Fußboden:** Paneele
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Küche:**
 - Kühlschrank
 - Backofen
 - Elektroherd
 - Geschirrspüler
 - Mikrowelle
- **Sicherheit:**
 - Videoüberwachung

Lage & Umgebung:

Diese attraktive Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil

Warszewo - umgeben von viel Grün und gleichzeitig mit exzellenter Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. Die Lage zeichnet sich durch eine **ruhige, familienfreundliche Umgebung** und eine sehr gute Infrastruktur aus.

In direkter Nähe finden Sie:

- **Wälder und Spazierwege**
- **Supermarkt**
- **Grundschule**
- **Kinderkrippe**
- **Öffentliche Verkehrsmittel**
- **Apotheke**
- **Bank**
- **Fitnessstudio**
- **Spielplatz**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder als ruhige Kapitalanlage. Die moderne Ausstattung und der sehr gute technische Zustand des Gebäudes sorgen für hohen Wohnkomfort. Dank der Lage im Erdgeschoss ist das

Objekt auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Zaun 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.