



## Stettin: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Garden House in Warszewo

**217,000 € (919,000 PLN)**

Baujahr 2012    3 Zimmer    ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Modernes 3-Zimmer-Apartment im exklusiven Wohnkomplex Garden House in Warszewo**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und geräumige 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Warszewo, im ruhigen und grünen Wohngebiet Garden House. Diese besonders stilvolle Wohnung mit einer Gesamtfläche von 77,24 m<sup>2</sup> überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails und eine durchdachte Raumaufteilung.

#### **Raumaufteilung:**

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche

- Großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Weiteres, gut geschnittenes Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC, hochwertig gefliest
- Zweites Badezimmer mit Dusche (inkl. Sitzbank), ebenfalls modern gefliest
- Flur mit großen, maßgefertigten Einbauschränken

### Ausstattung:

- Bodenbeläge aus großformatigem Feinsteinzeug sowie edlem Tropenholzparkett
- Glatte, frisch gestrichene Wände in neutralen Farben
- Moderne Küche mit offenem Wohnkonzept
- Zwei vollständig ausgestattete Bäder – ideal für Familien oder Gäste
- Video-Gegensprechanlage und Alarmsystem für zusätzliche Sicherheit
- Fernwärme für Heizung und Warmwasserversorgung
- Monatliches Hausgeld: ca. €146 (PLN 621)

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und großer Liebe zum Detail gestaltet – ideal für Käufer, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

### Weitere Merkmale:

- Vollständiges Eigentum mit Eintrag im Grundbuch
- Zwangsläufiger Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes unter dem Gebäude für €18.800 (PLN 80.000)
- Elektrisch gesteuertes Einfahrtstor zur Tiefgarage (mit Fernbedienung)
- Zusätzliche Besucherparkplätze direkt am Haus
- Gepflegte Außenanlagen – professionell verwaltet mit regelmäßigem Service

### Lage:

Die Wohnanlage Garden House liegt in einer sehr ruhigen Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. Zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Umfeld bietet ein hohes Maß an Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige auf der Suche nach einem ruhigen Zuhause mit Komfort.

## Fazit:

Diese schöne Wohnung besticht durch eine durchdachte Aufteilung, moderne Ausstattung und eine begehrte Lage in Warszewo. Sie eignet sich perfekt sowohl zur Eigennutzung als auch als hochwertige Kapitalanlage.

Wir empfehlen eine persönliche Besichtigung – überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil - Wohngebiet:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 77,24 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbebauung)

**Baujahr:** 2012

**Zustand der Wohnung:** Perfekt –  
bezugsfertig

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Offene Küche  
(Einbauküche)

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der separaten WCs:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.  
Erdgeschoss):** 2

**Gasanschluss:** Ja

**Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Balkon

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

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.