



## Stettin-Warszewo: Großzügige 4-Zimmer-Maisonette mit 112 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage

**182,000 € (769,000 PLN)**

Baujahr 2005    4 Zimmer    ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Großzügige Maisonette-Wohnung mit 4 Zimmern in ruhiger Lage von Warszewo**

Wir freuen uns, Ihnen diese lichtdurchflutete und geräumige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage von Warszewo in Stettin präsentieren zu können. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2005 und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Die tatsächliche Wohnfläche „unter der Schräge“ beträgt großzügige 112 m<sup>2</sup>, die offizielle Wohnfläche liegt bei 77,82 m<sup>2</sup>.

### Raumaufteilung:

**Unteres Geschoss - Wohnbereich:** - Helles, großzügiges Wohnzimmer - Separate, vollständig ausgestattete Küche mit Fenster - Badezimmer mit WC und Fußbodenheizung - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne - Einladender Flur mit zusätzlicher Fußbodenheizung

**Oberes Geschoss:** - Zwei weitere Zimmer – flexibel nutzbar (z. B. Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer) und individuell gestaltbar

### Ausstattung & Zustand:

- Wohnung in gutem Standard
- Moderne Holzfenster sowie PVC-Fenster
- Sicherheits-Eingangstür
- Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft – inklusive aller sichtbaren Möbel, Elektrogeräte (TV, Kühlschrank, Herd etc.)
- Praktischer Grundriss mit viel Platz für Familien

### Highlights:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> (Nutzfläche), ideal für Familien
- Frei verfügbare Parkplätze rund um das Gebäude – bequemes und kostenfreies Parken jederzeit möglich
- Moderne Heizungsanlage – Zweifunktions-Gastherme, erneuert im Jahr 2023
- Monatliches Hausgeld: ca. €164 (PLN 700) inkl. Betriebskosten, Müllentsorgung, Wasser, Abwasser, Rücklagen u. v. m.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnviertel von Warszewo. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen:

- Schulen, Kindergärten
- Lebensmittelläden, Supermärkte, Dienstleistungsangebote
- Cafés, Restaurants, Spielplätze und Fitnessstudios

- Wunderschöne Naherholungsgebiete wie die Wkrzańska-Wälder – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Zeit in der Natur

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erlaubt Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile. In direkter Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen.

### Sonstiges:

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei – ideal für all jene, die schnell einziehen oder vermieten möchten. Eine großartige Gelegenheit für Familien, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung suchen, ohne auf Komfort und eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser Immobilie!**

## Details

### **Wohnung zum Verkauf in Warszewo – Komfortables Zuhause in ruhiger Lage**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 77,82 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2005

**Baumaterial:** Ziegel

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Standard:** Gut

**Küche:** Separate Küche

**Badezimmer:** 1

**Fenster:** Neue Holz- und  
Kunststofffenster

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer  
mit zwei Kreisläufen

**Gasanschluss:** Ja

### **Ausstattung:**

- Gegensprechanlage

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung  
in der Nähe

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnblock im beliebten Stadtteil Warszewo. Die Wohnfläche von 77,82 m<sup>2</sup> verteilt sich funktional auf alle Räume und bietet

ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

Die separate Küche sorgt für zusätzliche Privatsphäre beim Kochen. Das Badezimmer ist hell und großzügig geschnitten. Die Kombination aus neuen Holz- und Kunststofffenstern sorgt für eine angenehme Raumtemperatur und geringe Energieverluste.

Das Gebäude wurde 2005 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Die effiziente Gaszentralheizung gewährleistet wohlige Wärme auch in den Wintermonaten. Die

Warmwasserbereitung erfolgt über einen modernen Zweikreis-Gasdurchlauferhitzer.

Ein weiterer Vorteil ist die vorhandene Gegensprechanlage sowie die ruhige, dennoch zentral gelegene Umgebung mit schnellen Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz.

### **Fazit:**

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die ein ruhiges und komfortables Zuhause in Warszewo suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   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.



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.