



Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Stettin-Warszewo mit Balkon

169,000 € (720,000 PLN)

Baujahr 2020 3 Zimmer ~55 m²

Beschreibung

Modernes 3-Zimmer-Apartment in Szczecin-Warszewo - Einzugsbereit und Top-Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin! Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem ruhigen, grünen Stadtteil auf dem linken Oderufer – Warszewo – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, modernen Mehrfamilienhauses mit Aufzug und besticht durch ihre gut geplante Raumaufteilung sowie ihre gemütliche Atmosphäre:

- **Wohnzimmer mit offener Küche und Eingangsbereich** – 30 m²
- **Schlafzimmer 1** – 10 m²
- **Schlafzimmer 2** – 11 m²
- **Badezimmer** – 4,39 m²
- **Balkon** – 4,5 m²

Das Apartment ist bezugsfertig und mit modernen Jalousien ausgestattet. Es eignet sich ideal für Paare, junge Familien oder alle, die stilvoll und komfortabel wohnen möchten.

Ausstattung & Wohnkomfort

- Gepflegter, moderner Gebäudekomplex mit leisen Aufzügen
- Fernwärmeversorgung
- Geschmackvolle Außenanlagen mit begrünten Flächen und Gehwegen
- Abschließbarer Kinderspielplatz
- Oberirdische Stellplätze vorhanden

Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit **€160 (PLN 680)**. Enthalten sind unter anderem Heizkosten, Wasser, Müllabfuhr sowie Instandhaltungsrücklagen.

Lage & Umgebung

Die Lage der Wohnung bietet alles für den täglichen Komfort – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

- Lebensmittelgeschäfte wie Żabka, Biedronka, Nasz Sklep, Malinka, ABC
- Restaurants und Cafés

- Apotheken und Tankstelle
- Postfiliale

Die Anbindung an die Innenstadt von Szczecin ist ausgezeichnet: Mit dem Auto erreichen Sie das historische Zentrum in ca. 10 Minuten über die Nordroute. Eine Bushaltestelle (Linie 68) befindet sich in direkter Nähe. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Robotnicza 11 - Linien 3, 5, 6, 11 und 12) ist **2,4 km** entfernt.

Freizeit & Naherholung

Das grüne Umfeld lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. In der Nähe befinden sich:

- **Park Warszewo** - 1,2 km
- **Park Brodowski** - 1,7 km
- **Park an der Ostrowska-Straße** - 1,6 km
- **Hallenbad "Aquarium"** - 1,9 km
- Gut ausgebaute Radwege in der Umgebung

Einkaufs- und Bildungseinrichtungen in der Nähe:

- **E.Leclerc** - 1,4 km
- **Leroy Merlin & Stara Cegielnia Center** - 2,2 km
- **Tesco** - 2,6 km
- **CH Czerwona Torebka** - 3,1 km
- Schulen und Kindergärten im Umkreis von 1,1 - 1,4 km:
- Schulen wie z.B. Szkoła Podstawowa Nr. 42
- Sprachkindergarten „Bus“
- Vorschule „Stonoga“
- Öffentliche Kita Nr. 77

Zusätzliche Kaufoptionen

Zum Wohnungskauf können folgende Optionen erworben werden:

- **Stellplatz** - €7.040 (PLN 30.000)

- **Kellerabteil** – €9.390 (PLN 40.000)

Diese Angebote bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Ein perfektes Zuhause für alle, die modernes Wohnen, grüne Umgebung und städtische Anbindung miteinander verbinden möchten.

Details

Wohnung zu vermieten ab dem 09.06.2025 - Warszewo, Stettin

Grunddaten:

- **Objektyp:** Wohnung
 - **Lage:** Stadtteil Warszewo, Stettin
 - **Gesamtfläche:** 55,00 m²
 - **Etagenzahl (inkl. EG):** 3
 - **Stockwerk:** Hochparterre
 - **Baujahr:** 2020
 - **Bauweise:** Wohnblock
 - **Wandmaterial:** Silikat
 - **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
-

Ausstattungs niveau:

- **Standard:** Sehr guter Zustand
- **Gebäudezustand:** Neuwertig / Ideal
- **Raumhöhe:** 2,75 m
- **Fußbodenbeläge:** Fliesen, Paneele

- **Fenster:** Kunststofffenster
 - **Badezimmer:** 1
 - **Badfläche:** 4,5 m²
 - **Badausstattung:**
Handtuchheizkörper, WC,
Waschbecken, Badewanne,
Waschmaschine
-

Raumaufteilung:

- **Küche:** 30 m² – offen und voll ausgestattet
 - **Zimmerflächen:** 10 m² + 11 m²
 - **Balkon:** Ja, 1 Balkon
 - **Balkonfläche:** 4,5 m²
 - **Ausrichtung:** Süd- und Ostausrichtung
-

Technische Ausstattung & Medien:

- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Warmwasser:** Fernwärmeversorgung

- **Stromanschluss 400V (Starkstrom):** Ja
- **Telefonanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Aufzug im Gebäude:** Ja

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Restaurant / Gastronomie:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe
- **Grünanlagen / Park:** In der Nähe

Küchenausstattung:

- **Elektroherd:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

Parkmöglichkeiten:

- **Garage:** Ja
- **Parkplätze:** 1 Stellplatz inklusive

Umgebung & Infrastruktur:

- **Zufahrtsstraße:** Wohnstraße

Diese moderne und helle Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die hohen Wohnkomfort in ruhiger, dennoch gut angebundener Lage suchen. Dank der Südausrichtung genießen Sie ganztägig Sonnenlicht. Große, gut geschnittene Räume bieten viel Platz, und die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug 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.