



## Stettin: Stilvolle Maisonette mit Garten, Balkon und Garage in grüner Toplage Warszewo

**282,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 2008 4 Zimmer ~116 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle Maisonettewohnung mit Garten in begehrter Wohnlage Warszewo

Entdecken Sie diese außergewöhnliche und großzügige Wohnung mit Hauscharakter in einer der gefragtesten, grünen Wohngegenden von Szczecin – dem charmanten Stadtteil Warszewo. In unmittelbarer Nähe eines Parks genießen Sie hier Ruhe, Natur und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum.

#### Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- **Gesamtfläche:** 116,06 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2008
- **Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Raumhöhe:** 2,60 m

- **Zugang:** Separater Eingang, eigener Gartenbereich – für maximale Privatsphäre
- **Wohnstandard:** Sehr guter Zustand

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und eine warme, einladende Atmosphäre.

### Wohnkomfort wie im Einfamilienhaus:

- **Großzügiger Wohnbereich:** Mit Kamin für behagliche Abende und Balkon in Nordausrichtung
- **Große Küche (16,8 m<sup>2</sup>):** Separat und mit Essbereich – ein Paradies für Kochbegeisterte
- **Drei geräumige Schlafzimmer:** Mit ca. 23,8 m<sup>2</sup>, 20,4 m<sup>2</sup> und 16,1 m<sup>2</sup> ideal als Familienzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer geeignet
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken – funktional und stilvoll
- **Zusätzliches WC:** Für noch mehr Komfort im Alltag
- **Hauswirtschaftsraum:** Mit Waschmaschine, modernen Gasthermen und Stauraum

Ein besonderes Highlight ist der **noch ausbaufähige Dachboden**, der Ihnen die Möglichkeit bietet, zusätzlichen Wohnraum nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Technische Ausstattung und Extras:

- **Heizung:** Kombination aus Fußboden- und klassischer Gaszentralheizung sowie Kamin im Wohnzimmer
- **Küche mit Einbaugeräten:** Kühlschrank, Elektroherd, Backofen, Geschirrspüler
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Paneele und Fliesen
- **Sicherheit:** Alarmanlage und Gegensprechanlage
- **Garage und Außenstellplatz:** Ein Tiefgaragenstellplatz sowie zusätzlicher Parkplatz direkt am Haus

### Outdoor-Bereich für entspannte Stunden:

Der liebevoll gepflegte **private Gartenbereich** ist der perfekte Ort für entspannte Sommerabende, morgendliche Kaffeepausen oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Komplett umzäunt, bietet er Sicherheit und Geborgenheit – auch ideal für Kinder und Haustiere.

### Lagevorteile:

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit vielen Grünflächen und dennoch nur wenige Minuten von wichtigen Infrastruktureinrichtungen entfernt:

- Parkanlagen in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken und Fitnessstudio fußläufig erreichbar
- Kindergarten, Grundschule und Spielplatz in der Umgebung
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Monatliche Betriebskosten:

- **Betriebskosten:** ca. €235 (PLN 1.000)

Diese exklusive Wohnung ist eine hervorragende Wahl für alle, die großzügigen Wohnraum, Privatsphäre und ein naturnahes Umfeld schätzen – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ihren eigenen Rückzugsort in einer hochwertigen Umgebung suchen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir laden Sie herzlich ein!

### Details

**Immobilienart:** Wohnung  
**Stadtteil:** Warszewo  
**Gesamtfläche:** 116,06 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Miteigentum  
**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudeart:** Haus  
**Baujahr:** 2008  
**Standard:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Kalksandstein  
**Küchentyp:** Separate Küche

**Küchenfläche:** 16,8 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

**Zimmergrößen:** 20,4 m<sup>2</sup>, 23,8 m<sup>2</sup>,  
16,1 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**

2

**Raumhöhe:** 2,60 m

**Warmwasserquelle:** Gastherme (2-  
Kreislauf)

**Heizung:** Fußbodenheizung, Kamin,  
Gas-Zentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Elektroherd:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Paneele, Fliesen

**Einfriedung:** Vollständig eingezäunt

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Umgebung:**

- Park: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der  
Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage Garten 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.