



Stettin-Warszewo: Charmantes Gartenapartment mit 3 Zimmern in grüner Wohnlage

182,000 € (769,000 PLN)

Baujahr 2011 3 Zimmer ~65 m²

Beschreibung

Charmanter 3-Zimmer-Gartenapartment in grüner Lage von Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Warszewo! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,90 m² befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011 in der beliebten Wohnanlage Osiedle Przylesie. Ein Highlight ist der großzügige, private Garten mit ca. 191,10 m² — perfekt zum Entspannen und Genießen der Natur.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 64,90 m²
- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 30 m², mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse (ca. 9 m², mit Holzdielen)
- **Schlafzimmer 1:** ca. 12,40 m²
- **Schlafzimmer 2:** ca. 10,50 m²
- **Badezimmer:** ca. 5,60 m² mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken mit Einbauschränk, Hänge-WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschine
- **Flur:** ca. 7,80 m² mit zwei Einbauschränken

Die Wohnung überzeugt durch gepflegte Bodenbeläge: Parkett im Wohnzimmer und den Schlafzimmern, pflegeleichte Fliesen in Küche und Flur. Glatte, weiß gestrichene Wände sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Die Holzfenster sind in edlem Mahagoniton gehalten und mit Innenrollos sowie äußeren Rollläden in den Schlafzimmern ausgestattet. Die Wohnungseingangstür ist einbruchssicher, alle Innentüren sind hochwertig aus Holz gefertigt.

Zusatzausstattung

- **Küche:** Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten: Bosch-Kühlschrank, Bosch-Induktionskochfeld, Samsung-Backofen und Mikrowelle, Amica-Geschirrspüler
- **Keller:** ca. 3,28 m², direkt unter der Wohnung
- **Stellplatz:** Außenstellplatz direkt vor dem Haus
- **Multimediaanschlüsse:** Internet, TV und Telefon installiert

Optional kann ein Teil der Möblierung übernommen werden, darunter ein ausziehbares Ecksofa, Couchtisch, Esstisch mit sechs Stühlen sowie ein TV-Tisch im Wohnzimmer.

Gartenparadies direkt vor Ihrer Tür

Der gepflegte Garten lädt mit liebevoll angelegten Wegen und einer Vielzahl an Zierpflanzen zum Verweilen ein — darunter Clematis, Goldregen, Fichten,

Forsythien, Rosen, Amerikanische Trompetenblume und weitere schmückende Sträucher.

Lage und Umgebung

Warszewo gehört zu den grünsten Stadtteilen Stettins. Direkt nebenan befindet sich der Park Warszewo-Podbórz und in nur 10 Gehminuten erreichen Sie die beeindruckende Puszcza Wkrzańska mit ihrer Aussichtsplattform. In unmittelbarer Nähe befinden sich Spielplätze (einer davon direkt beim Haus) und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermarkt, kleinere Läden und eine Bushaltestelle.

Betriebskosten

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €135 (PLN 574) inkl. Instandhaltungsrücklage, Kaltwasser und Müllentsorgung. Hinzu kommen verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Warmwasser (aus dem städtischen Netz) und Strom.

Besonderheit

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher ideal auch als Kapitalanlage. Der bestehende Vertrag kann auf Wunsch übernommen werden.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort mit großzügigem Garten in bester Lage Warszewos – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zeigen zu dürfen!

Details

Stilvolles Apartment in Warszewo – Idealzustand mit Terrasse und eigenem Garten

Verfügbar ab: 01.09.2025

Stadtteil: Warszewo

Gesamtfläche: 64,90 m²

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):
2

Etage: Erdgeschoss

Baujahr: 2011

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baumaterial: Ziegel

Eigentumsart am Grundstück:

Eigentum

Anteil am Grundstück: 1

Zustand der Wohnung: Sehr guter
Standard

Zustand des Gebäudes: Perfekt

Anzahl der Zimmer: 3

Zimmergrößen: 18,00 m², 12,40
m², 10,50 m²

Küche: Offen, Küche mit Fenster

Küchenfläche: 10,60 m²

Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 5,60 m²

Ausstattung Bad: WC, Dusche,
Handtuchheizkörper, Badewanne,
Waschmaschine, Waschbecken

Fenster: Neue Holzfenster

Ausrichtung: Süd- und Ostblick

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Terrassenfläche: 9 m²

Garten: Ja

Keller: Ja

Kellerfläche: 3,28 m²

Garage: Ja

Parkplätze: 1

Barrierefrei: Ja

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: Fernwärme

**Hausanschlüsse und
Ausstattung:**

- Starkstrom (400V): Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

Küchenausstattung:

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

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage Garten Barrierefrei Terrasse Erdgeschoss

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.