



## **Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Galerie und Balkon in beliebtem Stettin-Warszewo**

**153,000 € (650,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~60 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes 3-Zimmer-Apartment mit Galerie und Balkon in Szczecin-Warszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzuhause! Dieses außergewöhnliche Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo in Szczecin bietet modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Details. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2017.

## **Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Wohnfläche von 66,76 m<sup>2</sup> verteilt sich auf:

- Einen großzügigen, hellen Wohnbereich mit hohen Decken
- Eine moderne Küche mit Fenster in offener Gestaltung
- Einen gemütlichen Raum mit zusätzlicher Galerieebene
- Ein helles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschine
- Einen praktischen Flur
- Eine separate Garderobe

Ein besonderes Highlight ist die offen gehaltene Galerie im Wohnzimmer, die optimal als komfortabler Schlafbereich genutzt werden kann. Diese Fläche ist nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten – somit erhalten Sie zusätzlichen Raum zur freien Entfaltung!

## **Komfort und Lage**

Genießen Sie die Sonne auf dem großen Balkon mit Zugang sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet, unter anderem mit Kunststofffenstern, stilvollen Bodenpaneelen und modernen Haushaltsgeräten wie Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen und Waschmaschine.

Das Gebäude wird durch Fernwärme beheizt, ebenso wird das Warmwasser zentral geliefert – effizient und zuverlässig. Auch Internetanschluss, Kabel-TV und Gegensprechanlage sind vorhanden.

## **Wirtschaftlichkeit**

Die monatlichen Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage belaufen sich auf ca. €164 (PLN 700) – besonders attraktiv für eine Wohnung dieser Größe und Ausstattung.

## Lage und Umgebung

Die ruhige Wohngegend Warszewo verbindet Nähe zur Natur mit städtischem Komfort. In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Restaurants und Cafés
- Kindergarten, Schule und Krippe
- Spielplätze
- Fitnessstudio
- Ein Schwimmbad und weitläufige Grünflächen

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Stadtzentrum von Szczecin schnell und bequem.

---

Dieses Apartment eignet sich ideal für Paare, junge Familien oder alle, die ein modernes Zuhause mit besonderem Flair suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre der Wohnung überzeugen!

## Details

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Warszewo

**Lage:** Warszewo, ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Schulen, Kindergärten, ein Fitnessstudio, ein Spielplatz, Gastronomiebetriebe, ein Schwimmbad, eine Apotheke sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Wälder und Grünanlagen sind schnell erreichbar.

**Wohnfläche:** 66,76 m<sup>2</sup>

**Etage:** 2. Obergeschoss (insgesamt 3 Etagen)

**Baujahr:** 2017

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block), Bauweise aus Ziegelstein

**Allgemeiner Zustand:** Gut

### Beschreibung:

Diese helle und gepflegte Wohnung befindet sich in einem modernen Wohngebäude in Warszewo. Die durchdachte Raumauftteilung auf ca.

66 m<sup>2</sup> bietet hohen Wohnkomfort für Familien, Paare oder Singles. Die Immobilie ist bezugsfertig und befindet sich in einem guten Standard.

## Aufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separate Küche mit Fenster
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- Garderoberaum bzw. Abstellraum

## Küche und Ausstattung:

Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über moderne Geräte, darunter:

- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Backofen
- Herd

**Fenster:** Moderne Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Laminat-/Paneeleböden

**Balkon:** Ja (1 Balkon)

**Internet, Telefon, Kabel-TV:**

Anschlüsse vorhanden

**Heizung:** Fernwärme

**Warmwasser:** Zentralversorgung über das städtische Netz

**Zugang:** Gegensprechanlage

**Eigentumsform:** Wohnung im Eigentum

Ein ideales Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen in guter Lage mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen kombinieren möchten.

**Hinweis:** Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €350 (PLN 1.500).

## Eigenschaften der Immobilie

Garderobe   Keller   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.

# **Immobilien in Westpommern**

#434818

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.