



## Modernes Apartment mit Balkon in ruhiger Wohnlage in Stettin-Warszewo

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2020   3 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes, lichtdurchflutetes Apartment in ruhiger Lage von Szczecin-Warszewo**

Entdecken Sie dieses attraktive und moderne Apartment mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im 2. Obergeschoss eines eleganten, zweistöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2020. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, grünen Viertel von Szczecin-Warszewo, ideal für alle, die komfortables Wohnen mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur verbinden möchten.

### Raumaufteilung:

Das Apartment überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit einem offenen Wohn- und Essbereich samt integrierter Einbauküche, einem komfortablen Schlafbereich, einem modernen Badezimmer sowie einem Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

### Ausstattung & Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 56 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2020
- **Zustand:** Sehr guter, neuwertiger Zustand
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss (von insgesamt 2 Etagen)
- **Gebäudeart:** Moderner Apartmentbau aus Ziegelmauerwerk
- **Fußbodenbeläge:** Hochwertige Paneele und Terrakottafliesen
- **Küche:** Offene Küchenzeile mit Vollausrüstung – inklusive Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- **Badezimmer:** Modern und funktional
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Balkon:** 1 großzügiger Balkon für entspannte Stunden an der frischen Luft
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage vorhanden

### Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen, grünen Wohngebiet in Warszewo, einem der beliebtesten Stadtteile Szczecins. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs **in unmittelbarer Nähe**
- **Kindergärten und Grundschule** fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel** bequem nutzbar
- **Spielplätze und Grünflächen** in der Umgebung laden zum Verweilen ein

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf Wohnqualität, Ruhe und eine gute Anbindung legen – ob als Eigenheim oder Investition.

**Nebenkosten:** €160 (PLN 680) monatlich.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Warszewo.

## Details

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Warszewo – Neubau aus 2020

Zum Verkauf steht eine gepflegte, helle Wohnung mit einer Gesamtfläche von 56,00 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Apartmenthaus, das im Jahr 2020 erbaut wurde. Die Wohnung überzeugt durch einen sehr guten Standard und hochwertige Ausstattung.

#### Eigenschaften der Wohnung:

- **Wohnfläche:** 56,00 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Warszewo
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Stockwerke im Gebäude:** 2
- **Baujahr:** 2020
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Fußboden:** Paneele und Terrakotta
- **Balkon:** 1 Balkon vorhanden

#### Ausstattung:

- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1 modernes Bad
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Aus dem städtischen Netz
- **Einbaugeräte:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Sicherheit:** Gegensprechanlage

#### Umgebung:

- **Geschäfte:** in unmittelbarer Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** sehr gut erreichbar
- **Spielplatz:** in der Nähe

Diese moderne Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine ruhige Lage, moderne Architektur und eine gute Infrastruktur legen.

Jetzt besichtigen und einziehen!

**Nebenkosten:** €165 (PLN 700)

## Eigenschaften der Immobilie

## 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.