



## **Moderne Gartenwohnung in Stettin-Warszewo mit Kaminanschluss und Garage**

**164,000 € (699,900 PLN)**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~62 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**3-Zimmer-Gartenwohnung im Grünen - Osiedle Wzgórze Elfów, Szczecin-Warszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der ruhigen und naturnahen Wohngegend Warszewo in Szczecin! Im Wohnquartier „Osiedle Wzgórze Elfów“ erwartet Sie eine elegante Gartenwohnung, ideal für alle, die Komfort, Ruhe und eine exzellente Lage zu schätzen wissen.

### **Highlights der Immobilie:**

- **Wohnfläche:** 61,76 m<sup>2</sup>

- **Zimmeranzahl:** 3
- **Etage:** Erdgeschoss (barrierearm)
- **Baujahr:** 2024
- **Verfügbar ab:** 22.07.2025
- **Gebäudestandard:** Neubau, gehobener Entwicklerzustand
- **Grundriss:** Offene Wohnküche (Küchenzeile), Bad mit moderner Ausstattung

## Besonderes Extra:

- **Privater Garten** – Gestalten Sie Ihre grüne Oase ganz nach Ihren Vorstellungen
- **Kaminanschluss vorhanden** – sorgt für Wärme und gemütliche Atmosphäre
- **Vollständig umfriedetes Grundstück** – Privatsphäre garantiert
- **2 private Parkplätze** inklusive Garage

## Technische Ausstattung:

- Wandmaterial: Ytong (massiv und energieeffizient)
- Heizung: moderne Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: gasbetriebene Kombitherme
- Starkstrom (400 V) vorhanden
- Internetanschluss vorhanden
- Fenster: Kunststofffenster mit guter Dämmung

## Lage und Umgebung:

Die gepflegte Wohnanlage liegt in Warszewo, einem der begehrtesten Stadtteile von Szczecin. Die Umgebung begeistert durch ihre Ruhe, viel Grün und hervorragende Lebensqualität.

- **Nur wenige Minuten ins Stadtzentrum von Szczecin**
- **Natur pur** – in der Nähe von Naherholungsgebieten wie dem Jezioro Głębokie und der Szczecińska Gubałówka

- **Starke Infrastruktur** – Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische und sportliche Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung
- **Geplante Straßensanierung (ul. Andersena)** – für noch bessere Verkehrsanbindung in Zukunft

Preis:

- **€164.085 (PLN 699.000)**

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die das komfortable Wohnen auf einer Ebene lieben und Wert auf einen eigenen Garten legen.

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Grünen!

## Details

**Wohnung in Warszewo – Neubau mit Garten, Garage und Kamin**

**Bezugsfrei ab:** 22.07.2025

**Wohnfläche:** 61,76 m<sup>2</sup>

**Lage:** Warszewo

**Baujahr:** 2024

**Zustand der Immobilie:** Neubau (Rohbau vom Bauträger)

**Geschoss:** Erdgeschoss (von insgesamt 1 Etage)

**Bauweise:** Ytong-Massivbauweise

**Fenster:** Kunststofffenster

**Vollständig umzäuntes**

**Grundstück**

### Ausstattung

- **Offene Küche:** moderner Küchenbereich als Wohnküchen-Anschluss
- **Badezimmer:** 1
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Wasserkreisläufen
- **Starkstrom 400V vorhanden**
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Internetanschluss verfügbar**
- **Kamin vorhanden**

### Außenbereich

- **Privater Garten** – ideal zur Erholung oder Familienaktivitäten

- **Garage** – im Preis inbegriffen
- **Zwei Stellplätze** – zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Zaun Garage Garten Kamin

## 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.

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.