



## Stettin-Warszewo: Stilvolles 3-Zimmer-Gartenapartment in ruhiger Lage

**164,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2013   3 Zimmer   ~57 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit privatem Garten in Warszewo

Willkommen in diesem charmanten, modern ausgestatteten Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin! Diese Erdgeschosswohnung mit ca. 57,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem über 200 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Garten ist ein echtes Highlight – perfekt für Familien, Paare oder Anleger.

#### Das Apartment im Überblick:

- **Großzügiger Wohnbereich** mit offener Küche, ausgestattet mit allen notwendigen Haushaltsgeräten. Von hier aus gelangt man direkt auf die

Terrasse und in den grünen Garten – ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

- **Elegantes Schlafzimmer** mit viel Stauraum und ebenfalls Zugang zum Garten. Hier starten Sie den Tag mit Vogelgezwitscher.
- **Vielseitiges drittes Zimmer**, ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar.
- **Komfortables Badezimmer** mit moderner Dusche, WC und Waschmaschine.
- **Praktischer Flur** mit einer großen, maßgefertigten Kleiderschrankschlösung für zusätzlichen Stauraum.

### Ausstattung & Highlights:

- Hervorragender Zustand – sofort bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit
- Stadtwerke liefern Heizung und Warmwasser
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Eigene Abstellkammer im Keller (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Eigenes Außenstellplatz hinter einer Schranke
- Gepflegter Hauseingang mit codiertem Zugang
- Komplette umzäunte Grundstück mit viel Privatsphäre
- Hochwertiger Holzgartenhaus als praktischer Stauraum für Gartengeräte oder Grill
- Garten mit schönen Pflanzen auf zwei Seiten des Hauses – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Grünen

### Lage:

Warszewo ist bekannt für seine angenehme Atmosphäre und grüne Umgebung. Direkt in der Nähe liegt die wunderschöne **Puszcza Wkrzańska**, ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturfreunde. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das dennoch gut an die Innenstadt angebunden ist — Sie genießen sowohl Ruhe als auch eine gute Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Spielplätze
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Apotheken
- Öffentliche Verkehrsmittel

### Weitere Angaben:

- Gebäudetyp: Niedriggeschossiger Block (Baujahr 2013)
- Wandmaterial: YTONG
- Stockwerk: Erdgeschoss (von 2 Etagen)
- Garten: Ja (über 200 m<sup>2</sup> – zur alleinigen Nutzung)
- Bauzustand: Sehr gut
- Küche: Offene Küche
- Heizung und Warmwasser: aus städtischem Netz
- Sicherheit: Gegensprechanlage und Alarmanlage
- Volle Grundstückseinfriedung

### Kosten:

- **Monatliches Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage:** €154 (PLN 660)
- **Stromkosten:** nach individuellem Verbrauch

### Fazit:

Ob für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage – diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit wundervoller Gartenidylle in bester Lage. Sie eignet sich hervorragend als erstes Zuhause oder für alle, die eine ruhige und grüne Umgebung schätzen.

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

### **Wohnung zum Verkauf in Warszewo**

#### **Allgemeine Informationen: -**

- Lage:** Warszewo, Szczecin
- **Wohnfläche:** 57,43 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2013
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Stockwerk:** Erdgeschoss (von insgesamt 2 Etagen)
- **Standard:** Sehr gut
- **Baumaterial:** Ytong

#### **Aufteilung und Ausstattung: -**

- Küche:** Offene Einbauküche
- **Badezimmer:** 1
- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Keller:** Vorhanden
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Umzäunung:** Komplett eingezäunt
- **Garage:** Vorhanden
- **Garten:** Privater Garten vorhanden

**Umgebung: - Grünflächen:** Wald in der Nähe

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäft in der Nähe

- **Kinderbetreuung:** Kinderkrippe in der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Haltestellen in der Nähe

- **Apotheke:** In der Nähe

- **Spielplatz:** In der Nähe

#### **Zusätzliche Kosten:**

- **Hausgeld:** €225 (PLN 960)

Diese attraktive Wohnung im beliebten Stadtteil Warszewo überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine ruhige Lage im Grünen sowie einem privaten Garten und einer Garage – ideal für Familien oder Paare, die Komfort und Ruhe schätzen.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Zaun   Garage   Garten

## 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.