



## Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Stettin-Warszewo

**164,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1998   3 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortables 3-Zimmer-Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo – Bezugsfertig**

Wir präsentieren eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 55,00 m<sup>2</sup>, gelegen im ruhigen und grünen Stadtteil Warszewo in Szczecin. Die Immobilie befindet sich in der Krasińskiego-Straße, an der Ecke zur Duńska-Straße – eine besonders gefragte Lage mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

### Highlights der Immobilie

- **Bezugsfertiger Zustand:** Die Wohnung wurde sorgfältig vorbereitet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand – sofort beziehbar, ohne zusätzliche Investitionen.
- **Moderne Ausstattung:** Die separate Küche ist mit einem vollständigen Set moderner Haushaltsgeräte ausgestattet, darunter ein Backofen und eine Geschirrspülmaschine.
- **Hochwertige Materialien:** In den Wohnbereichen wurden gepflegte Laminatböden und Fliesen verlegt. Die Fenster sind aus robustem PVC gefertigt.
- **Badezimmer mit Stil:** Das stilvoll gestaltete Badezimmer bietet Qualität und Komfort für den täglichen Gebrauch.
- **Helle Räume:** Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1998), das insgesamt drei Etagen umfasst.

### Weitere Informationen

- **Wohnfläche:** 55,00 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Gebäudeart:** Massives Ziegelgebäude
- **Baujahr:** 1998
- **Verfügbar ab:** 31.08.2025
- **Küche:** Separate Küche mit kompletter Ausstattung
- **Heizung & Warmwasser:** Zentralversorgung aus dem städtischen Netz
- **Intercom vorhanden**

### Lagevorteile

- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Familienfreundliche Umgebung:** Spielplätze und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Ruhige Wohngegend:** Warszewo ist bekannt für seine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

### Preis

- **Preis:** €164.470 (PLN 699.000)

Diese Wohnung ist eine hervorragende Option für alle, die eine funktionale und hochwertig ausgestattete Immobilie in einer begehrten Wohngegend suchen. Ob als neues Zuhause oder als Investitionsmöglichkeit – hier finden Sie Qualität und Komfort in einem.

## Details

**Wohnung in Warszewo – bezugsfrei ab dem 31.08.2025**

### Details zur Immobilie

- **Objektart:** Wohnung
- **Lage:** Stadtteil Warszewo
- **Wohnfläche:** 55,00 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus
- **Baujahr:** 1998
- **Zustand:** Makellos
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3

### Ausstattung

- **Küche:** Separat
- **Badezimmer:** 1
- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

### Umgebung

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

**Verfügbarkeit:** Die Wohnung ist ab dem **31.08.2025** verfügbar.

Ein attraktives Angebot in ruhiger Lage mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Ideal für Paare oder kleine Familien.

**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.